

Løvsetfaret 68



Velkommen til

Løvsetfaret 68



Salgsoppgaven produsert 10. oktober 2025

Lille Langerud/Rustad

Innholdsrikt rekkehus over 3 plan - Markterrasse 30 kvm m/gode solforhold og hage - Garasje -Kort skolevei og v/Østmarka

Prisantydning	9 000 000,-
Fellesgjeld	211 489,-
Omkostninger	231 650,-
Totalpris	9 443 139,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 289,-
BRA-i	180 kvm
Totalt BRA	180 kvm
Soverom	4

Etasje	3
Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1969
Ansvarlig megler	Bjørnar Hagerup Nilssen
Telefon	466 61 850
E-post	b.nilssen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Bjørnar Hagerup Nilssen v/Nordvik ønsker deg velkommen til Løvsetfaret 68! Et flott hjem med en attraktiv beliggenhet på Lille Langerud/Rustad. Hyggelig rekkehus over tre plan med gjennomgående planløsning som inneholder blant annet, lys og romslig stue, kjellerstue og spisestue, separat kjøkken, tre gode soverom, tre flislagte baderom, toalettrom og romslig entré. Boligen har også markterrasse, hage og garasje.

- Rekkehus over tre plan
- Modernisering bør påregnes
- Stort potensial - Skap ditt eget drømmehjem!
- Sydvestvendt markterrasse på ca. 30 kvm og hage
- Svært gode solforhold
- Garasje
- Tre flislagte baderom i tillegg til toalettrom
- Tre gode soverom
- Sentral og attraktiv beliggenhet i barnevennlig område
- Kort vei til kollektivtransport, dagligvarehandel og servicet

Arealer og innhold

BRA-i:	180 kvm
Totalt BRA:	180 kvm
TBA:	30 kvm

Beskrivelse

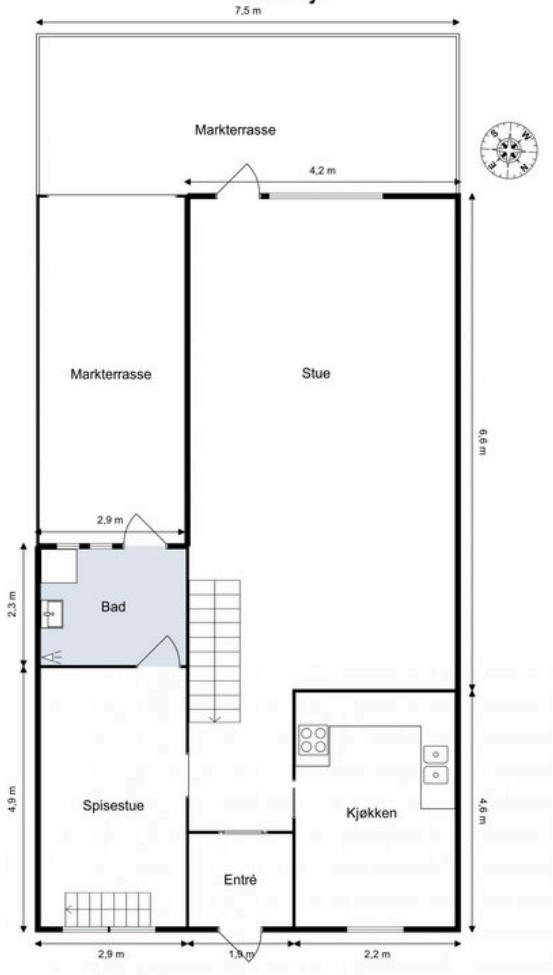
Kjeller:
BRA-i: 62 kvm.
Total BRA: 62 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 70 kvm.
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 30 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 48 kvm.
Total BRA: 48 kvm.

Løvsetfaret 68, 1188 OSLO

1. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme



































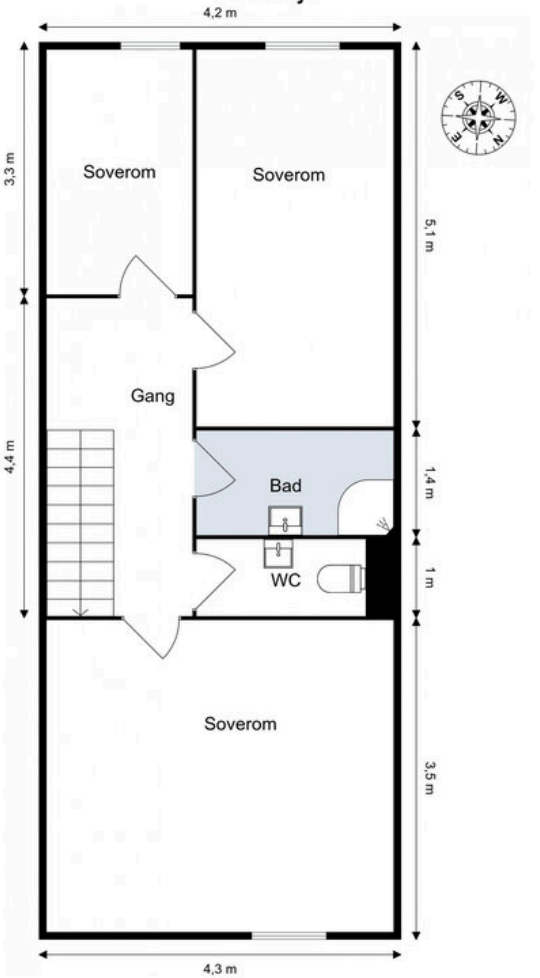





Christian Dior



Løvsetfaret 68, 1188 OSLO
2. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme







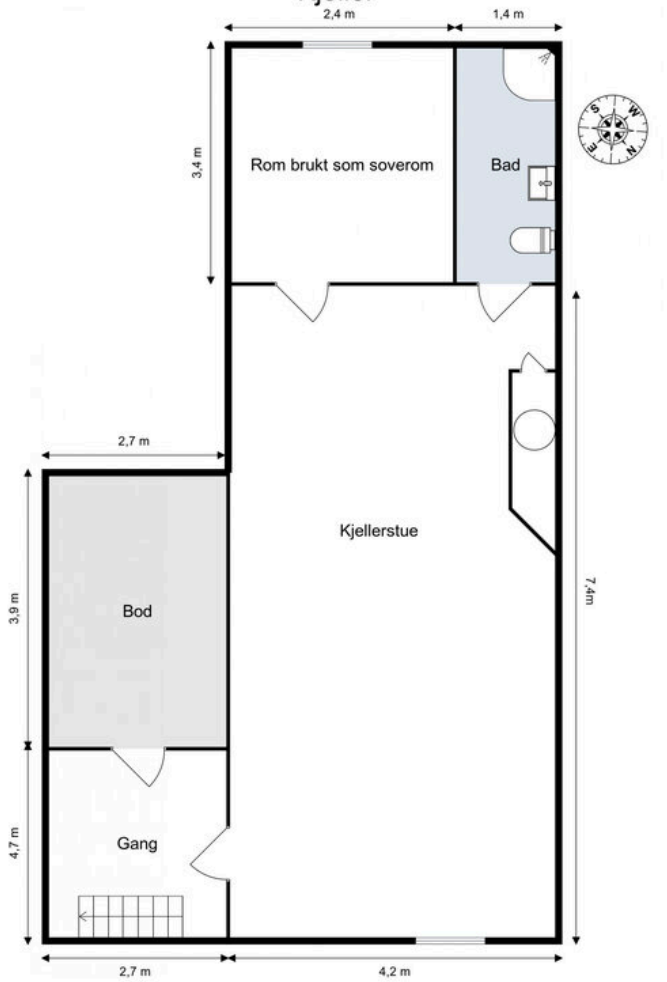

LOUIS VUITTON





Løvsetfaret 68, 1188 OSLO

Kjeller



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme














68





Informasjon

Løvsetfaret 68

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0263/23

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Løvsetfaret 68, 1188 OSLO
Gnr 162, bnr 77 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Raziye Køylü
Murat Køylü

Kjøpesum og omkostninger
9 000 000,- (Prisantydning)
211 489,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 211 489,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
230 270,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
231 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
246 350,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 443 139,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 457 839,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1969

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 180 kvm
Totalt BRA: 180 kvm
TBA: 30 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 62 kvm.
Total BRA: 62 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 70 kvm.
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 30 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 48 kvm.
Total BRA: 48 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Utvendig sportsbod med gulvflate på ca. 4,6 m^2.
Garasjeplass nummer 58. BRA ca. 15 m^2. Takhøyde 2,3 m. Hems med takhøyde 1,10 m.

Innhold

1. etasje: Entré, bad/vaskerom, kjøkken, spisestue, og stue.
2. etasje: Gang, toalettrom, baderom, og tre soverom.
Underetasje: Gang, rom brukt som soverom, baderom, og stue.

Utvendig sportsbod med gulvflate på ca. 4,6 kvm. Stor, innvendig bod underetasjen.

Standard

- 1. etasje -

Entré:
Lys og romslig entré med god plass til sko og yttertøy.

Stue/spisestue:
Romslig stue med god plass til sofagruppe med tilhørende møblement og TV-benk. Stuen har store vindusflater som gir rikelig med luft og lys i tillegg til utgang til sydvestvendt markterrasse på ca. 30 kvm.

Det er også en romslig spisestue med plass til langstrakt spisebord.

Kjøkken:
Separat og romslig kjøkken. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Fliser og belysning over benkeplate. Frittstående komfyr. Ventilator over kokeplass.

Baderom/vaskerom:
Flislagt baderom/vaskerom med varme i gulvet. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjgarnityr. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

- 2. etasje -

Soverom:
Hovedsoverom av god størrelse med plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og rikelig med oppbevaringsplass i garderobeløsning. Soverom to og tre er også av god størrelse og har plass til seng og garderobeløsning.

Baderom:
Flislagt baderom med varme i gulvet. Innredet med servant nedfelt i innredning, speil og dusjkabinett. Naturlig ventilasjon.

Toalettrom:
Separat toalettrom med flis på gulv og vegger. Innredet med klosett og servant. Naturlig ventilasjon.

- Underetasje -

Kjellerstue:
Romslig kjellerstue med god plass til sofagruppe med tilhørende møblement og TV-benk. Kjellerstuen passer utmerket som TV-stue.

Baderom:
Flislagt baderom med varme i gulvet. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjkabinett. Elektrisk styrt vifte.

Soverom:
Romslig rom benyttet som soverom.

Parkering

Med boligen medfølger en garasjeplass nummer 58.
BRA ca. 15 m^2. Takhøyde 2,3 m.
Hems med takhøyde 1,10 m.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. april 2012

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Badet på kjeller oppusset i 2013. WC i andre etasje pusset opp år 2018. Lagt inn Wc i vaskerommet første etasje 2014

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt tak på huset i 2016-2017, husker ikke eksakt dato

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utførende firma : Argumas As Dato: april 2025 Sender drenerings rapport

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye lamper, stikkontakter på ene rommet i kjeller Utført av Recover i 2024

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble satte inn strømper på vannledninger som går inn på huset i 2022 Firma: tt teknikk

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja
Beskriv: Det har blitt plassert vannpumpe under dreneringsarbeidet.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye garasjer i hele sameiet, ny utebod og ny inngangsparti og asfaltering ved inngang

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Det har vært vanninntrengning i kjeller som det har blitt gjort drenering på. Sender ved drenerings rapport. Problemet er nå løst og det er ingen fukt eller vanninntrengnings problemer.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Håndtakene på to av vinduene i 3.etasje er det litt defekt på.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport

Bygningssakkyndig

Kenneth Nymo Pettersen

Byggemåte

Tomannsbolig bygget i 1969. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong/elementer. Etasjeskille av elementer og trebjelkelag. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning. Sperretakskonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg (ikke besiktiget).
Sørvestvendt markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 30 m². Deler av terrassen er overbygget ca. 11 m²

- Tilstandsgrader -

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- Utvendig > Et soveromsvindu og baderomsvindu
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

TG2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
-Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Drenering
- Spesialrom > 2. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon

- Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 2. etasje > bad > Ventilasjon
- Våtrom > 1. etasje > bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. etasje > bad/vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. etasje > bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1. etasje > bad/vaskerom > Ventilasjon
- Våtrom > Kjeller > bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Kjeller > bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Kjeller > bad > Sluk, membran og tettesjikt

TGIU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Innvendig > Radon
- Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

For utfyllende dokumentasjon om tilstandsgradene, se tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Garasje:
Aksjeeiere kan fritt fremleie sin garasje. Utleie til personer utenfor SLTAS skal godkjennes av styret. Utleie til næringsvirksomhet tillates ikke. Fremleie reduserer ikke aksjonærens plikter overfor selskapet.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få

laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på baderom i hver etasje. Luft til luft varmepumpe med en utedel og to innerdeler en i 1.etasje og kjeller.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 289,- pr. mnd.
Inkluderer: Festeavgift, forretningsførsel, drift og vedlikehold, felles forsikring etc.

Herav:
Felleskostnader: kr 4.060,- pr. mnd.
Festeavgift: kr 229,- pr. mnd.

Eiendomsskatt

Kr 9 180,- pr. 01.01.2023

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Søndre Langerud Tomteselskap AS, orgnr. 934795423

Om sameiet

Søndre Langerud Tomteselskap AS er et tomteselskap som styrer garasjene og fellesområdene.

Styret informerer:
Vedrørende vedlikehold, så er det på trappene et større prosjekt vedrørende utskifting av rørledninger. Vi har hatt flere lekkasjer tidligere og det har nylig blitt avdekket ny lekkasje med pålegg fra VAV om utbedring . Vi holder på å innhente anbud vedrørende dette arbeidet.

Forretningsfører

Solibo AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny eier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 211 489,-pr. 06.10.2025

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1636.73.11642
Nominell rente (flyt): 6,70 %
Innfrielsesår: 2043
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.10.2025: kr 21 571 874
Andel av saldo: kr 211 489
IN-ordning: Nei

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner 879 692. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 1 032 017.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Ingen begrensninger for dyrehold.

Sameiets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 8296951

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 216 kvm (Festetomt)
Det er byggegrunn av leirholdige masser. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll.

Boligen står på eiet tomt, men garasjeplassene står på festet tomt. Oslo Kommune har forkjøpsrett på tomten(garasjeplassene), men har i denne saken valgt å ikke benytte seg av forkjøpsretten.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 257 130,- pr. år
Festetid: Festekontrakten utløper 30. juni 2066.

Regulering av festeavgift: Festeavgiften ble sist regulert den 1. juli 2020. Neste regulering vil bli 1. juli 2030. Konsumprisindeksen
vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et rolig og naturskjønt boligområde på Bogerud/Skullerud i Oslo. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Østmarka ligger i umiddelbar nærhet med kjente utfartssteder som Skullerudstua og Rustadsaga. Det er gangavstand til Østensjøvannet med sitt rike fugleliv, samt Skraperudtjern og Nøklevann med bademuligheter om sommeren. Vinterstid er det et bredt utvalg av lysløyper og preparerte skiløyper i området.

Nærområdet byr også på mange aktiviteter og fritidstilbud som bl.a. Nøklevann ro & padleklubb (NRPK), Rustad idrettslag med tilbud innen fotball, friidrett, langrenn barneidrett og allidrett, samt populære Oslo Klatresenter. Dette er ikke bare et tradisjonelt klatresenter, her finnes et stort tilbud på opplevelser til deg som aldri har klatret før. Det er også kort vei til lekeplass, ballfelt på Rustad, idrettshall, golfbane (Grønmo golfklubb), ridesenter, tennisanlegg, alpinanlegg, treningssenter og Bøler Bad med ekstra oppvarmet vann. Det er ca. 5 minutters gange til Skullerud sportssenter.

Dagligvarehandelen kan gjøres Rema 1000 Skullerud, Coop Extra Skullerud eller Kiwi på Bogerud Senter. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Lambertseter og Manglerud et godt og variert butikkutvalg, samt et bredt tilbud av diverse kafeer, restauranter, mangeartede forretninger og helsetjenester.

Området har et godt kollektivtilbud med buss, trikk, T-bane og tog.

Fra eiendommen er det gangavstand til flere barne- og ungdomsskoler, samt et godt utvalg av barnehager.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 01.09.1972.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk:
Det opplyses i tidligere takst at kjelleren ble innredet i 2009.
Disse arbeidene er ikke byggesøkt. Det vil derfor være vanskelig å få disse arealene godkjente.

Vei, vann og avløp

Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

- Plansaker -

Enebakkveien 310 - Driftsbase for Sporveien - Bestilling av oppstartsmøte
Saksnummer 202556015 - Reguleringssak
Mottatt sak 03.07.2025
Kobling Denne saken fortsetter i sak 2025/06514
Status Saken er avsluttet
Planinitiativet har til hensikt å samlokalisere flere av Sporveiens avdelinger i en kombinasjon av verksted, lager og kontor. Flere av trikkens lager- verkstedarealer er allerede lokalisert på den aktuelle tomten på Skullerud, og det er ønsket å samlokalisere ytterligere flere av trikkens arealer i form av verksted og kontorarbeidsplasser, som i dag befinner seg på Majorstuen og Holtet. Det er også ønsket å samordne lagerbehov på tomten, for å dekke lagerbehovet til både

Tbane og trikk, samt IE-utsyr. I tillegg ønsker Sporveien å flytte bygningsavdelingen fra Etterstad til Skullerudtomten, med sine verksted og kontorarealer. Statens vegvesen har i sitt prosjekt for Ny E6 Manglerud laget et forprosjekt med ny avkjørsel med rundkjøring for nordgående kjøretøy. Konseptskisse 2 legger til grunn etablering av denne avkjørselen fra E6 som Statens vegvesen har tegnet, og tilpasser nye bygningsmasser- og funksjoner til denne.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202556015

Paal Bergs vei 30 - Utvidelse av skole - Offentlig ettersyn - Rustad skole
Saksnummer 202016460 - Reguleringssak
Mottatt sak 14.10.2020
Kobling Denne saken fortsetter i sak 2025/06775
Status Saken er avsluttet
I skolebehovsplanen 2018-2028 er det vedtatt å utvide Rustad skole med en klasserekke (+B1) slik at det bl r en B4 skole. Hensikten med plan nit at ivet er derfor å detaljregulere skoletomten for å sikre kval tetene i det eks sterende skoleanlegget , skolebygget og skolehagen med sine hageboder, samt utvikle en plan for å kunne utvide skolen med et frittl ggende nybygg.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202016460

Rustadgrenda 2 - Planforslag til offentlig ettersyn - Boliger
Saksnummer 202303164 - Reguleringssak
Mottatt sak 27.02.2023
Kobling Denne saken fortsetter i sak 2025/06888
Status Saken er avsluttet
Bogerud og Rustad er allerede et etablert og populært nabolag med kort vei til marka og T-banen. Solon ønsker å utvikle Rustadgrenda 2 til nye boliger med noe utadrettet virksomhet og fellesskapsfunksjoner i første etasje.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202303164

- Byggesaker -

Skullerudveien 30 B - Underbygging og bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring
Saksnummer 202459604 - Byggesak
Mottatt sak 05.09.2024
Status Igangsettingstillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202459604

Odelsrett

Det hviler ikke odel på eiendommen

Konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/162/77:
05.06.1970 - Dokumentnr: 9518 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder framfeste
FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 140
BEST. OM VARIGHET
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

16.12.1966 - Dokumentnr: 18428 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
AVGIFT NOK 17.836
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

Nye vilkår

05.06.1970 - Dokumentnr: 9518 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

16.12.1966 - Dokumentnr: 18428 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
AVGIFT NOK 17.836
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

Nye vilkår

05.06.1970 - Dokumentnr: 9518 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 140
BEST. OM VARIGHET
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

17.02.1970 - Dokumentnr: 2839 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:162 Bnr:25
REGISTRERING AV GRUNNEIENDOM

15.07.1970 - Dokumentnr: 12249 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:162 Bnr:101

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til

kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert

bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Det er avtalt at selger skal betale en fastprisprovisjon på kr. 45 000,-. Videre skal selger betale kr. 7 700,- for oppgjør, kr. 15 000,- for tilrettelegging og kr. 3 500,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 18 900,- for Nordvik Grunnpakke.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 20 344,-.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få betalt for påløpte timer, begrenset oppad til kroner 45 000,-. I tillegg må selger betale påløpte kostnader, herunder både vederlag og utlegg.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 13. oktober 2025

Ansvarlig megler

Bjørnar Hagerup Nilssen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46661850

Meglerforetaket

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Løvsetfaret 68

Løvsetfaret 68

Nabolaget Skullerud - vurdert av 170 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Rustad skole (1-7 kl.)	**5 min**	
509 elever, 26 klasser	0.3 km	
Lambertseter skole (1-10 kl.)	**19 min**	
666 elever, 44 klasser	1.3 km	
Abildsø skole (1-10 kl.)	**17 min**	
528 elever, 34 klasser	1.3 km	
Nøklevann skole (1-7 kl.)	**24 min**	
348 elever, 25 klasser	1.6 km	
Skullerud skole (8-10 kl.)	**14 min**	
351 elever, 31 klasser	1 km	
Ulsrud videregående skole	**7 min**	
624 elever	3.2 km	
Lambertseter videregående skol...	**7 min**	
825 elever, 30 klasser	3.1 km	

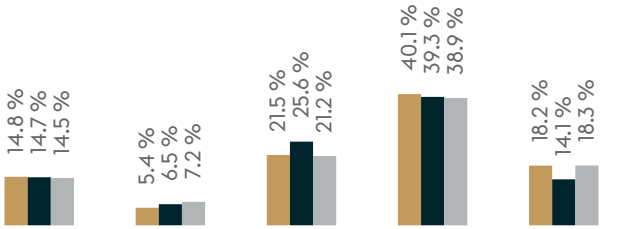
Offentlig transport

Langerudhjemmet	**4 min**	
Linje FB10, 70, 70N, 79	0.3 km	
Skullerud	**10 min**	
Linje 2, 3	0.7 km	
Bryn stasjon	**8 min**	
Linje L1	6.2 km	
Kastellet	**8 min**	
Linje 13, 19	3.8 km	
Oslo S	**13 min**	
Totalt 24 ulike linjer	8.1 km	

Barnehager

Bakkehavn barnehage (1-5 år)	**4 min**	
60 barn	0.3 km	
Lopperud barnehage (1-5 år)	**4 min**	
90 barn	0.3 km	
Skullerudhøgda barnehage (1-5 ...	**7 min**	
53 barn	0.5 km	

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skullerud	3 970	1 943
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Rustad	7 min
Langerudbanen	12 min
Skullerud Sport Senter	13 min
SATS Lambertseter	24 min

«Stille og rolig med nærhet til turterreng og sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Bislett kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Tilstandsrapport

Rekkehus

Løvsetfaret 68, 1188 OSLO

OSLO kommune

gnr. 162, bnr. 77

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 08.10.2025 **Rapportdato:** 10.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22539-1199 **Referansenummer:** AR5356

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Ole-Christian Eng

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Ole-Christian Eng
Uavhengig Takstingeniør
oce@takstkonsulent1.no
957 91 910

Løvsetfaret 68, 1188 OSLO
Gnr 162 - Bnr 77
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Løvsetfaret 68, 1188 OSLO
Gnr 162 - Bnr 77
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1969. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2012 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2012:
- Malt soverommene (dette er også gjort senere).

2013:
- Pusset opp baderommet i kjelleren - lagt ny membran på gulv, nye fliser, ny servant, klosett og dusjkabinett. Arbeider opplyses å være utført som vennetjeneste.

2014:
- Ny varmtvannsbereder.

2015:
- Skiftet taktekke.

2017-18:
- Skiftet sikringsskap, utført av Alpha elektro AS.

2020:
- Malt huset utvendig.

2021:
- Lagt nytt gulv i 1.- og 2. etasje.
- Satt opp mdf panelplater i stuen i 1. etasje.
- Pusset opp wc-rommet i 2. etasje.
- Lagt platting i halve hagen.

2022:
- TT-teknikk strømpefornyet vannrør til boligen.

Recover AS har utført arbeid i kjeller etter vannskader.

Kjelleren er innredet i ca. 2009, dette er ikke søkt kommunen. Byggetegninger tilsier at det er en ikke utgravet kjeller. Arealene er derfor ikke godkjent til dagens bruk, det vil kunne være utfordrende å få dette arealet godkjent til varig opphold.

Rekkehus - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Tomannsbolig bygget i 1969. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong/elementer. Etasjeskille av elementer og trebjelkelag. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning. Sperretakskonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg (ikke besiktiget).

Sørvestvendt markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 30 m². Deler av terrassen er overbygget ca. 11 m².

INNVENDIG Gå til side

2. etasje: Himlinger med malt trepanel. Vegger med malt strietapet og malt tapet. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i gangen til: 3 m

1. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med mdf panelplater. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,49 m

Kjeller: Himlinger med malte plater, takess e.l. og malt panel. Vegger med malt betong, malt panel og forblending. Gulv med laminat, vinylbelegg og belegg. Takhøyden ble malt i kjellerstuen til: 2,23 m.

VÅTROM Gå til side

Bad, 2. etasje: Himling med takess e.l. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med servant nedfelt i innredning, speil og dusjkabinett. Naturlig ventilasjon.

Bad/vaskerom, 1. etasje: Himling med panel. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjgarnityr. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Bad, kjeller: Himling med takess e.l. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjkabinett. Elektrisk styrt vifte.

Eier opplyser at det ble utført arbeider i 2013, arbeidene opplyses å være utført som vennetjeneste.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Fliser og belysning over benkeplate. Frittstående komfyr. Ventilator over kokeplass.

SPESIALROM Gå til side

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med klosett og servant. Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på baderom i hver etasje. Luft til luft varmepumpe med en utedel og to innerdeler en i 1.etasje og kjeller.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Løvsetfaret 68, 1188 OSLO
Gnr 162 - Bnr 77
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

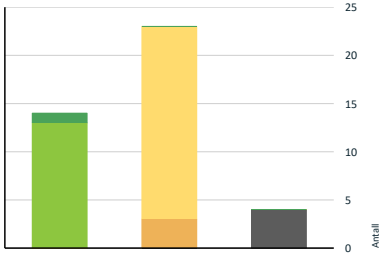
Det opplyses i tidligere takst at kjelleren ble innredet i 2009. Disse arbeidene er ikke byggesøkt. Det vil derfor være vanskelig å få disse arealene godkjente.

Løvsetfaret 68, 1188 OSLO
Gnr 162 - Bnr 77
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

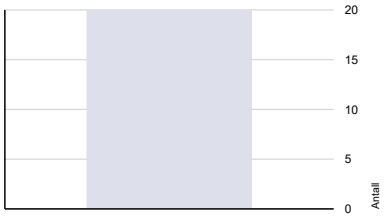
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Et soveromsvindu og baderomsvindu	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Spesialrom > 2. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side

Løvsetfaret 68, 1188 OSLO
Gnr 162 - Bnr 77
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1969

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfalttakbelegg (ikke besiktiget)

Vurdering av avvik:
• Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

Eier opplyser at taktekket ble skiftet i 2015.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vurdering kun basert på alder og infrmasjon gitt av eier. Det bør vurderes en visuell kontroll for verifikasjon.

Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de kravene som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Ytterveggene er visuelt befart uten inngrep i konstruksjonen. Kledningen er visuelt befart og stikktakninger er tatt sporadisk.

Det er bygget et innganspartí i tre. Dette fremstår med ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke å være nødvendig med utbedringer på befaringsdagen, det kan allikevel dukke opp ting på sikt som ikke oppdages ved en visuell kontroll.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperrekonstruksjon, gjenbygget.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Et soveromsvindu og baderomsvindu

Vinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Et baderomsvindu i 1. etasje er sprukket. Et soveromsvindu på hovedsoverommet lar seg ikke lukke. 0

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Løvsetfaret 68, 1188 OSLO
Gnr 162 - Bnr 77
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass, prod. 1979. Vinduer med 2-lags isolerglass. PVC-vindu i kjellerstue.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Eldre vinduer i huset, påregnelig med utskiftninger. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid. Det er noe usikkerhet om vindu i kjellerstue er montert riktig vei.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Entrédør med glassfelt. Tett entrédør fra bad/vaskerom. Hev og senk balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 1994.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 30 m².

Andre utvendige forhold

Tomannsbolig bygget i 1969. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong/elementer. Etasjeskille av elementer og trebjelkelag. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning. Sperretakskonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg (ikke besiktiget).

INNVENDIG

Overflater

2. etasje: Himlinger med malt trepanel. Vegger med malt strietapet og malt tapet. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i gangen til: 3,0 m

1. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med mdf panelplater. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,49 m

Kjeller: Himlinger med malte plater, takess e.l. og malt panel. Vegger med malt betong, malt panel og forblending. Gulv med laminat, vinylbelegg og belegg. Takhøyden ble malt i kjellerstuen til: 2,23 m.

- I kjeller er det ulik laminat i stue.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag og ytongelementer.

Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Tilstandsrapport

Pipen er innekledd. Det er ikke montert ildsted. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har betong/mur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale verdier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er utforede trevegger i underetasjen, utforede grunnmursvegger anses å være risikokonstruksjon med tanke på skjulte feil og/eller mangler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør installeres inspeksjonsluker på utsatte steder for å lettere kontrollere evt. avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper

Tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på baderom i hver etasje. Luft til luft varmepumpe med en utedel og to innerdeler en i 1.etasje og kjeller.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Himling med takess e.l. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med servant nedfelt i innredning, speil og dusjkabinett. Naturlig ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Himling med takess e.l. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder. Det er ikke direkte vannpåkjenning på veggene, noe som er bra. Ved endret bruk kan det medføre en dårligere tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak. Videre bruk av lukket dusjkabinett anbefales.

Løvsetfaret 68, 1188 OSLO
Gnr 162 - Bnr 77
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er ingen direkte vannpåkjenning på gulvet, noe som er bra. Ved endret bruk kan dette medføre en dårligere tilstandsgrad enn dagens.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig. Videre bruk av lukket dusjkabinett anbefales. Det kan også vurderes montering av waterguard/aquastop.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke dokumentert bruk av membran eller verifisert alder på membran/tettesjikt. Dette gjør at det ikke kan settes bedre tilstandsgrad enn TG2. Det dusjes i dusjkabinett og det er derfor ingen direkte vannpåkjenning på gulvet, noe som er bra. Ved endret bruk kan dette medføre en dårligere tilstandsgrad enn dagens

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig. Videre bruk av lukket dusjkabinett anbefales. Det kan også vurderes montering av waterguard/aquastop.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med servant nedfelt i innredning, speil og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2023 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av takstmann på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Himling med panel. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjgarnityr. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med panel. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke dokumentert bruk av membran eller verifisert alder på membran/tettesjikt. Dette gjør at det ikke kan settes bedre tilstandsgrad enn TG2. Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden. Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjgarnityr. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Løvsetfaret 68, 1188 OSLO
Gnr 162 - Bnr 77
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJELLER > BAD

Generell

Himling med takess e.l. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjkabinett. Elektrisk styrt vifte.

Eier opplyser at det ble utført arbeider i 2013, arbeidene opplyses å være utført som vennetjeneste.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med takess e.l. Vegger med fliser.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder. Det er ikke direkte vannpåkjenning på veggene, noe som er bra. Ved endret bruk kan det medføre en dårligere tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak. Videre bruk av lukket dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt minimum 25mm fall til sluk fra dørterskel.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplyser at det ble utført arbeider i 2013, arbeidene opplyses å være utført som vennetjeneste. Gulv med udokumentert utførelse. Det er ikke direkte vannpåkjenning på gulvet, noe som er bra. Ved endret bruk kan det medføre en dårligere tilstandsgrad. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig. Videre bruk av lukket dusjkabinett anbefales. Det kan også vurderes montering av waterguard/aquastop.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke dokumentert bruk av membran eller verifisert alder på membran/tettesjikt. Dette gjør at det ikke kan settes bedre tilstandsgrad enn TG2. Det dusjes i dusjkabinett og det er derfor ingen direkte vannpåkjenning på gulvet, noe som er bra. Ved endret bruk kan dette medføre en dårligere tilstandsgrad enn dagens

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjkabinett.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2023 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av takstmann på befaringsdagen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Fliser og belysning over benkeplate. Frittstående komfyr. Ventilator over kokeplass.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Løvsetfaret 68, 1188 OSLO
Gnr 162 - Bnr 77
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med klosett og servant. Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør av kobber. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Mangler fast tilkobling.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017 Eier opplyser at det er skiftet sikringsskap i 2017-18, arbeidene opplyses å være utført av Alpha Elektro AS.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Branntekniske forhold

Løvsetfaret 68, 1188 OSLO
Gnr 162 - Bnr 77
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på røykvarslere?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent alder og utførelse på drenering på sydvestvendt vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Drenering inngang

Drenert på nordøstvegg i 2025, da det har vært problemer med vann i kjeller. Dokumentert i form av rapport etter utført arbeid. Det er satt ned oppsamlingskum og vannpumpe. Vannpumpen er tilkoblet nedløp.

- Arbeidene ble utført av Argunas AS.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er utforede trevegger i underetasjen, utforede grunnmursvegger anses å være risikokonstruksjon med tanke på skjulte feil og/eller mangler. Det bør installeres inspeksjonsluker på utsatte steder for å lettere kontrollere evt. avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Løvsetfaret 68, 1188 OSLO
Gnr 162 - Bnr 77
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Det er ikke strakstiltak nødvendig, man bør på generelt grunnlag kontrollere byggegrunn/grunnmur jevnlig.

Løvsetfaret 68, 1188 OSLO
Gnr 162 - Bnr 77
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i brannselleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. etasje	48			48			48
1. etasje	70			70	30		70
Kjeller	62			62		3	65
Garasje		15		15			15
SUM	**180**	**15**			**30**	**3**	**198**
SUM BRA	**195**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, toalettrom, bad, og 3 soverom		
1. etasje	Entré, bad/vaskerom, kjøkken, spisestue, og stue med utgang til terrasseplatting.		
Kjeller	Gang, 2 boder, rom brukt som soverom, bad, og stue		
Garasje		Garasje	

Kommentar

Utvendig sportsbod med gulvflate på ca. 4,6 m².

Garasjeplass nummer 58. BRA ca. 15 m². Takhøyde 2,3 m. Hems med takhøyde 1,10 m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det opplyses i tidligere takst at kjelleren ble innredet i 2009. Disse arbeidene er ikke byggesøkt. Det vil derfor være vanskelig å få disse arealene godkjente.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i brannceleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se sammendrag av tilstand for mer info.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Løvsetfaret 68, 1188 OSLO
Gnr 162 - Bnr 77
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	171	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2025	Ole-Christian Eng	Takstingeniør
	Raziye Køylü	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	162	77		0	216.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Løvsetfaret 68, 1188 OSLO

Hjemmelshaver

Oslo Kommune. Gjelder feste: Søndre Langerud Tomteselskap AS. Gjelder framfeste: Murat Køylü og Raziye Køylü.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8296951			

Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Gjennomgått		Nei
Plantegning			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.10.2025	
2	10.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Løvsetfaret 68, 1188 OSLO
Gnr 162 - Bnr 77
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Løvsetfaret 68, 1188 OSLO
Gnr 162 - Bnr 77
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Køylü, Raziye	9578-5999-4-1837855	2025-10-06 20:29:29
Køylü, Murat	9578-5999-4-2832807	2025-10-06 20:33:53

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
6. okt. 2025

Oppdragsnummer
36-0263/23

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Løvsetfaret 68, 1188 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Raziye Køylü, Murat Køylü

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. april 2012

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Avtalenr
Forsikret i: Dnb

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Badet på kjeller oppusset i 2013. WC i andre etasje pusset opp år 2018. Lagt inn Wc i vaskerommet første etasje 2014

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt tak på huset i 2016-2017, husker ikke eksakt dato

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utførende firma : Argumas As Dato: april 2025 Sender drenerings rapport

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye lamper, stikkontakter på ene rommet i kjeller Utført av Recover i 2024

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble satte inn strømper på vannledninger som går inn på huset i 2022 Firma: tt teknikk

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja

Beskriv: Det har blitt plassert vannpumpe under dreneringsarbeidet.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye garasjer i hele sameiet, ny utebod og ny inngangsparti og asfaltering ved inngang.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja

Beskriv: Det har vært vanninntrengning i kjeller som det har blitt gjort drenering på. Sender ved drenerings rapport. Problemet er nå løst og det er ingen fukt eller vanninntrengnings problemer.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja

Beskriv: Håndtakene på to av vinduene i 3.etasje er det litt defekt på.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 36-0263/23

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Køylü, Murat	**2025-10-06**	**Køylü, Raziye**	**2025-10-06**

Identifikasjon

bankID Køylü, Murat

Identifikasjon

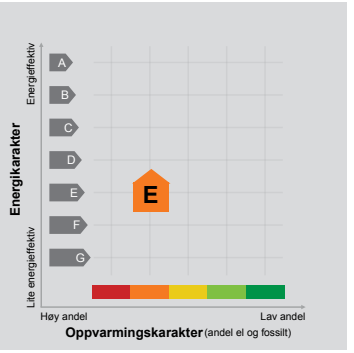
bankID Køylü, Raziye

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Løvsetfaret 68
Postnummer	1188
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	162
Bruksnummer	77
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80408048
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	270edf51-8127-463f-b384-66eb53509907
Dato	29.11.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	174
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Løvsetfaret 68
Postnummer: 1188
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 29.11.2023 17:07:11
Energimerkenummer: 270edf51-8127-463f-b384-66eb53509907

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 162
Bruksnummer: 77
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80408048

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Kundeoppgjørsrapport (Fremtind Forsikring AS)

Saksinformasjon

Skadenummer	2136068500002
Skadestedets adresse	Løvsetfaret 68 1188 Oslo
Kunde	Raziye Køyl Raziye Køyl
Kontaktperson	45673927 raziye-67@hotmail.com
Skadedato	25.01.2024 00:00
Sakens opprettelsesdato	25.01.2024 09:28
Besiktigelsesdato	01.02.2024 09:08



Nøkkeltall	**NOK**
Kundens eget arbeid ekskl. mva.	33 953,99
Kundens materialer eksklusive mva.	43 735,88

Annen erstatning til kunden			**NOK**
Strømregning	kWh pris 1,50 NOK	Forbruk 513,00 kWh	769,50
		Totalt	769,50

Beløp som skal gjøres opp med kunden, inkl. eventuelle kostnader for kundens egen håndverker: 78 459,37

***Merverdiavgift for materiale betales når kunden viser kvittering.**

Arbeidsbeskrivelse	**Antall og enhet**	**Tildelt til**
| Generell besiktigelse		
Vanlig Besiktigelse	1,00 case	Recover AS
| Prosjektledelse		
Prosjektledelse	1,00 case	Recover AS
| Takst		
Vanlig Besiktigelse	1,00 case	Rambøll Norge AS
| Vannskadebesiktigelse		
Vanlig Besiktigelse	1,00 case	Recover AS
Andre områder | Elektrisk arbeid		
F: EL arbeid etter fakturanr: 1001640	6 993,51 NOK	Recover AS
F: EL arbeid etter fakturanr: 1001586	6 368,40 NOK	Recover AS
F: EL arbeid etter fakturanr: 1001397	3 300,70 NOK	Recover AS
F: Påslag elektriker	1 832,90 NOK	Recover AS
F: Feste ledninger i gangen	5 500,00 NOK	Kundens eget arbeid
Andre områder | Maling		
Avfallsbehandling, transport og deponi	840,00 NOK	Recover AS
Andre områder | Prosjektledelse		
F: Besiktigelse, rapport og kalkulasjon	1 312,95 NOK	Recover AS
Masseskadetillegg	6 884,00 NOK	Recover AS
Andre områder | Rengjøring		
F: Faktura Mycoteam Asbest	1 783,10 NOK	Recover AS
F: Faktura Renhold	8 325,00 NOK	Recover AS
Andre områder | Tømrerarbeid		
Avfallsbehandling i storsekker	5 462,35 NOK	Recover AS
F: Leie gulvsliper + betongsliper ramirent	9 943,35 NOK	Recover AS
F: Avfallsekker	366,40 NOK	Recover AS
Bod 2 | Riving		
Riv sponplate / MDF / OSB	19,60 m2	Kundens eget arbeid
Riv gulvlist	10,10 m	Kundens eget arbeid
Riv gulvlist	10,10 m	Kundens eget arbeid
Riv flytende gulv	6,10 m2	Kundens eget arbeid
Riv underlagsmateriale	6,10 m2	Kundens eget arbeid
Bod 2 | Tømrerarbeid		
Ny veggsponplate / MDF / OSB	19,60 m2	Recover AS
Ny gulvlist festet i tre	10,10 m	Recover AS
Ny gulvlist festet i tre	10,10 m	Kundens eget arbeid
Ny parkett, flytende	6,10 m2	Kundens eget arbeid
Ny dampsperre til undergulv inntil 0.20	6,10 m2	Kundens eget arbeid
Ny utforing av vegg på betong	19,60 m2	Recover AS
Gang | Håndtering av løsøre		
Intern flytting av innbo mellom rom, møbelgrad 2	7,40 m2	Recover AS
Gang | Maling		

Skjøtsparkling av nye gips- og sponvegger	1,90 m2	Kundens eget arbeid
Grunning av glatte vegger	26,20 m2	Kundens eget arbeid
Vask før maling	26,20 m2	Kundens eget arbeid
Maling 2 strøk på glatte flater	26,20 m2	Kundens eget arbeid
Gang | Rengjøring		
Byggrengjøring	26,20 m2	Recover AS
Grovrengjøring av overflater	8,20 m2	Recover AS
Gang | Riving		
Riv limt gulvbelegg	8,20 m2	Kundens eget arbeid
Riv gulvlist	10,90 m	Recover AS
Lett beskyttelse av vegg med plast	26,20 m2	Recover AS
Riv plater inntil 1m opp på vegg	1,40 m2	Kundens eget arbeid
Kapping, tverrsaging av plater/panel	10,90 m	Kundens eget arbeid
Tildekking av trappetrinn	14,00 Ant.	Kundens eget arbeid
Gang | Tømrerarbeid		
Ny gulvlist festet i tre	10,90 m	Recover AS
Ny parkett, flytende	8,20 m2	Kundens eget arbeid
Ny dampsperre til undergulv inntil 0.20	8,20 m2	Kundens eget arbeid
Ny innfelling av gipsplater på nedre del av vegg	1,40 m2	Recover AS
Ny spikerslag i kappet område (tillegg)	8,90 m	Recover AS
Lett beskyttelse av gulv med dekkepapp	7,40 m2	Recover AS
Ny underlag for parkett/laminat	7,40 m2	Recover AS
F: Ekstra tid arbeid rundt trapp	1,50 timer	Recover AS
Ny parkett, flytende	7,40 m2	Recover AS
Gang | Tørking		
Romavfuktning	7,40 m2	Recover AS
Gang 2 | Riving		
Riv underlagsmateriale	8,20 m2	Recover AS
Riv flytende gulv	8,20 m2	Recover AS
Riv gulvlist	11,40 m	Recover AS
Riv gulvlist	11,40 m	Kundens eget arbeid
Riv flytende gulv	8,20 m2	Kundens eget arbeid
Riv underlagsmateriale	8,20 m2	Kundens eget arbeid
Gang 2 | Tømrerarbeid		
Ny parkett, flytende	8,20 m2	Recover AS
Ny underlag for parkett/laminat	8,20 m2	Recover AS
Ny gulvlist festet i betong	6,00 m	Recover AS
Ny gulvlist festet i tre	5,40 m	Recover AS
Ny parkett, flytende	8,20 m2	Kundens eget arbeid
Ny underlag for parkett/laminat	8,20 m2	Kundens eget arbeid
Ny gulvlist festet i tre	5,40 m	Kundens eget arbeid
Ny gulvlist festet i betong	6,00 m	Kundens eget arbeid
Kjeller | Flislegging		
Priming og rengjøring av underlag før flislegging	26,20 m2	Recover AS
Mykfuger/silikon	26,60 m	Recover AS
Kjeller | Håndtering av løsøre		
Intern flytting av innbo mellom rom, møbelgrad 2	26,20 m2	Recover AS

F: Nedpakking av innbo/løsøre	3,00 timer	Recover AS
F: Tilbakeføring av innbo/løsøre	3,00 timer	Recover AS
Kjeller | Maling		
Lett beskyttelse av gulv med dekkepapp	26,20 m2	Recover AS
Lett beskyttelse av vegg med plast	26,20 m2	Recover AS
Tildekking av innbo/løsøre med plast	26,20 m2	Recover AS
Tildekking av listverk himling m/tape	23,90 m	Recover AS
Tildekking av trappetrinn	12,00 Ant.	Recover AS
Tildekking av listverk gulv/dører/vindu m/tape	23,90 m	Recover AS
Vask før maling	63,80 m2	Recover AS
Helsparkling av vegg	63,80 m2	Recover AS
Grunning av glatte vegger	63,80 m2	Recover AS
Fuging u/tape (separat arbeid)	26,60 m	Recover AS
Male gulvlister	26,60 m	Recover AS
Maling 2 strøk på glatte flater	63,80 m2	Recover AS
Legge strie/duk	63,80 m2	Recover AS
Kjeller | Murerarbeid		
Avretting av underlag 3-10 mm	26,20 m2	Recover AS
Avretting av underlag 10-20 mm	26,20 m2	Recover AS
Flekksparkling av undergulv	26,20 m2	Recover AS
Kjeller | Rengjøring		
Byggrengjøring	63,80 m2	Recover AS
Grovrengjøring av overflater	26,20 m2	Recover AS
Kjeller | Riving		
Riv dampsperre 0.20mm	21,20 m2	Recover AS
Riv underlagsmateriale	21,20 m2	Recover AS
Riv flytende gulv	21,20 m2	Recover AS
Riv gulvlist	26,60 m	Recover AS
Lett beskyttelse av vegg med plast	63,80 m2	Recover AS
Kapping, tverrsaging av plater/panel	4,00 m	Recover AS
Riv veggpanel	10,50 m2	Recover AS
Riv trestender	6,00 Ant.	Recover AS
Riv bunnsvill/toppsvill	4,00 m	Recover AS
Riv avrettingslag 0-30mm	26,20 m2	Recover AS
Riv avrettingslag 30-70mm	26,20 m2	Recover AS
Slip betonggulv	26,20 m2	Recover AS
Riv veggisolasjon	10,50 m2	Recover AS
Riv innv karmlist	5,50 m	Recover AS
Riv dørblad (innv dørblad)	1,00 Ant.	Recover AS
Riv dyttestrimmel/skum/fug	5,50 m	Recover AS
Riv innvendig dørterskel	1,00 Ant.	Recover AS
Riv dørkarm for innv dør	1,00 Ant.	Recover AS
Riv feielist	5,00 m	Recover AS
Riv innv foring	5,50 m	Recover AS
Riv innv karmlist	22,00 m	Recover AS
Riv hjørnelist / kvartstaff	16,20 m	Recover AS
Riv hjørnelist / kvartstaff	4,80 m	Recover AS
Demont vrider og sylinder for gjenbruk	1,00 Ant.	Recover AS
Kjeller | Tømrerarbeid		
Ny underlag for parkett/laminat	21,20 m2	Recover AS

Ny gulvlist festet i tre	4,40 m	Recover AS
Ny parkett, flytende	21,20 m2	Recover AS
Ny spikerslag i kappet område (tillegg)	17,00 m	Recover AS
Ny trestender	6,00 Ant.	Recover AS
Ny bunnsvill/toppsvill	9,30 m	Recover AS
Ny isolasjon i vegg	10,50 m2	Recover AS
Ny veggsponplate / MDF / OSB	10,50 m2	Recover AS
Ny innv karmlist	5,50 m	Recover AS
Ny innv dørblad	1,00 Ant.	Recover AS
Ny dyttestrimmel,skum,fug	5,50 m	Recover AS
Ny terskel på innv dør.	1,00 Ant.	Recover AS
Ny dørkarm på innv dør inkl. terskel	1,00 Ant.	Recover AS
Ny feielist	5,00 m	Recover AS
Ny gulvlist festet i betong	22,20 m	Recover AS
Ny foring innv inntill 300mm	5,50 m	Recover AS
Ny hjørnelist / kvartstaff	16,20 m	Recover AS
Ny innv karmlist	22,00 m	Recover AS
Ny hjørnelist / kvartstaff	4,80 m	Recover AS
Lett beskyttelse av gulv med dekkepapp	26,20 m2	Recover AS
Ny/remontering av vrider i dør	1,00 Ant.	Recover AS
Ny parkett, flytende	26,20 m2	Kundens eget arbeid
Ny underlag for parkett/laminat	26,20 m2	Kundens eget arbeid
Ny gulvlist festet i betong	26,60 m	Kundens eget arbeid
Kjeller | Tørking		
Romavfuktning	26,20 m2	Recover AS
Konstruksjonsavfuktning	26,20 m2	Recover AS
Soverom | Håndtering av løsøre		
Intern flytting av innbo mellom rom, møbelgrad 2	7,90 m2	Recover AS
Soverom | Murerarbeid		
Avretting av underlag 3-10 mm	7,90 m2	Recover AS
Soverom | Riving		
Riv gulvlist	11,40 m	Kundens eget arbeid
Riv flytende gulv	7,90 m2	Kundens eget arbeid
Riv underlagsmateriale	7,90 m2	Kundens eget arbeid
Demont innv karmlist	5,50 m	Kundens eget arbeid
Riv underlagsmateriale	7,90 m2	Recover AS
Riv flytende gulv	7,90 m2	Recover AS
Riv gulvlist	11,40 m	Recover AS
Soverom | Tømrerarbeid		
Ny parkett, flytende	7,90 m2	Kundens eget arbeid
Ny gulvlist festet i tre	11,40 m	Kundens eget arbeid
Ny dampsperre til undergulv inntil 0.20	7,90 m2	Kundens eget arbeid
Lett beskyttelse av gulv med dekkepapp	7,90 m2	Kundens eget arbeid
Remont karmlist	5,50 m	Kundens eget arbeid
Ny parkett, flytende	7,90 m2	Recover AS
Ny underlag for parkett/laminat	7,90 m2	Recover AS
Ny gulvlist festet i betong	5,00 m	Recover AS
Ny gulvlist festet i tre	6,00 m	Recover AS
Stue | Håndtering av løsøre		

Intern flytting av innbo mellom rom, møbelgrad 1	29,70 m2	Recover AS
Stue | Maling		
Lett beskyttelse av gulv med dekkepapp	29,70 m2	Recover AS
Lett beskyttelse av vegg med plast	29,70 m2	Recover AS
Tildekking av listverk gulv/dører/vindu m/tape	22,80 m	Recover AS
Tildekking av listverk himling m/tape	22,80 m	Recover AS
Beskyttelse av gulv/flater ol. med hardfiberplate	29,70 m2	Recover AS
Tildekking av trappetrinn	12,00 Ant.	Recover AS
Vask før maling	12,00 m2	Recover AS
Helsparkling av vegg	12,00 m2	Recover AS
Grunning av glatte vegger	12,00 m2	Recover AS
Fuging u/tape (separat arbeid)	12,00 m	Recover AS
Legge strie/duk	12,00 m2	Recover AS
Maling 2 strøk på glatte flater	12,00 m2	Recover AS
Slip veggoverflate	12,00 m2	Recover AS
TRAPP MELLOM KJELLER OG ETG1 | Maling		
Lett beskyttelse av vegg med plast	20,00 m2	Recover AS
Installasjon av glidelåsdør	1,00 Ant.	Recover AS

Materialliste for kundens eget arbeid

Navn		Antall og enhet	NOK
Brukt	Elektrisk arbeid/Andre områder	5 500,00 NOK	0,00
DAMPSPERRE 0,20X2600X15000MM 1,00 x Ant. NOBB: 58074312	Tømrerarbeid/Bod 2	6,10 m2	577,71
F: Materiell	Tømrerarbeid/Bod 2	6,10 m2	4 688,61
FURU 12X058 FOT ENKEL MALT NOBB: 26279836	Tømrerarbeid/Bod 2	10,10 m	846,28
JOTUN SPARKEL GIPSPL/SKIVA FIN 1,00 x SPA NOBB: 45589804	Maling/Gang	1,90 m2	371,28
LADY ESSENCE HVIT BASE 2.7L 1,00 x SPA NOBB: 60120048	Maling/Gang	26,20 m2	410,41
OPUS KVIST OG SPERREGRUNN 2,7L 1,00 x SPA NOBB: 49345433	Maling/Gang	26,20 m2	500,50
F: Primacover	Riving/Gang	14,00 Ant.	716,62
DAMPSPERRE 0,15X2600X15000MM 1,00 x Ant. NOBB: 58074293	Tømrerarbeid/Gang	8,20 m2	497,08
F: materiell	Tømrerarbeid/Gang	8,20 m2	6 302,72
F: Eik Sense	Tømrerarbeid/Gang 2	8,20 m2	6 308,14
FURU 12X058X4400 GULVL S0502Y 1,00 x Ant. NOBB: 51947382	Tømrerarbeid/Gang 2	5,40 m	248,50
FURU 12X058X4400 GULVL S0502Y 2,00 x Ant. NOBB: 51947382	Tømrerarbeid/Gang 2	6,00 m	497,00
PARKETTUNDERLAG M/FUKTSPERRE NOBB: 48130176	Tømrerarbeid/Gang 2	8,20 m2	413,85
F: Materiell	Tømrerarbeid/Kjeller	26,20 m2	19 222,61
FURU 12X058X4400 GULVL S0502Y 5,00 x Ant.	Tømrerarbeid/Kjeller	26,60 m	1 242,50

NOBB: 51947382			
PARKETTUNDERLAG M/FUKTSPERRE NOBB: 48130176	Tømrerarbeid/Kjeller	26,20 m2	1 309,82
DAMPSPERRE 0,20X2600X15000MM 1,00 x Ant. NOBB: 58074312	Tømrerarbeid/Soverom	7,90 m2	577,71
F: Eik Sense XL Bliss	Tømrerarbeid/Soverom	7,90 m2	8 559,65
F: Prima cover	Tømrerarbeid/Soverom	7,90 m2	423,64
FURU 12X058 FOT ENKEL MALT NOBB: 26279836	Tømrerarbeid/Soverom	11,40 m	955,21

Totalt 54 669,84

Materialliste for serviceselskapene

Navn		Antall og enhet
FOCUS MDF VEGG FAS 6B 2390 NOBB: 45377863	Tømrerarbeid/Bod 2	19,60 m2
FURU 12X058 FOT ENKEL MALT NOBB: 26279836	Tømrerarbeid/Bod 2	10,10 m
GRAN 23X048 LEKT/REKKE L5400 52,00 x m NOBB: 53517592	Tømrerarbeid/Bod 2	19,60 m2
F: ProffOx	Rengjøring/Gang	8,20 m2
F: Dekkplast og teip	Riving/Gang	26,20 m2
F: Gulv eik sense	Tømrerarbeid/Gang	7,40 m2
F: Prima cover	Tømrerarbeid/Gang	7,40 m2
FURU 12X058X4400 GULVL S0502Y 3,00 x Ant. NOBB: 51947382	Tømrerarbeid/Gang	10,90 m
FURU 23X073 CUIMP LEKT KL1 NOBB: 43930494	Tømrerarbeid/Gang	8,90 m
GIPSPL 4PRO 12,5X1200X2400 NOBB: 57214674	Tømrerarbeid/Gang	1,40 m2
OPUS GULVUNDERLAG 1,6 MM FLEX NOBB: 56838982	Tømrerarbeid/Gang	7,40 m2
F: Gulv eik sense XL	Tømrerarbeid/Gang 2	8,20 m2
FURU 12X058X4400 GULVL S0502Y 1,00 x Ant. NOBB: 51947382	Tømrerarbeid/Gang 2	5,40 m
FURU 12X058X4400 GULVL S0502Y 2,00 x Ant. NOBB: 51947382	Tømrerarbeid/Gang 2	6,00 m
PARKETTUNDERLAG M/FUKTSPERRE NOBB: 48130176	Tømrerarbeid/Gang 2	8,20 m2
F: Akryl	Flislegging/Kjeller	26,60 m
AKRYL 310ML ACRYRUB - HVIT 2,00 x PAT NOBB: 25061730	Maling/Kjeller	26,60 m
BESKYTTELSEPLAST 1220X2440MM NOBB: 46168984	Maling/Kjeller	26,20 m2
BUTYL MULTI SEALING 25,00 x m NOBB: 43661172	Maling/Kjeller	26,20 m2
DEKKFILT STANDARD 1MX25M 2,00 x RUL NOBB: 56295903	Maling/Kjeller	26,20 m2
DEKNINGSPAPP 1,25 X 28M ISOLA 2,00 x RUL NOBB: 29692993	Maling/Kjeller	12,00 Ant.
JOTAPROFF 07 C-BASE 9L 2,00 x SPA NOBB: 21506324	Maling/Kjeller	63,80 m2
JOTUN HEFTGRUNNING UNIVERSAL 9 1,00 x SPA NOBB: 45234912	Maling/Kjeller	63,80 m2
JOTUN SPARKEL VEGG/TAK MEDIUM 3,00 x SEK NOBB: 45589842	Maling/Kjeller	63,80 m2
LADY INTER FINISH 10 HV-BA 2.7 1,00 x SPA NOBB: 44459096	Maling/Kjeller	26,60 m

TAPET FIBERDUK 15 MALBAR A10M 55,00 x m NOBB: 40598161	Maling/Kjeller	63,80 m2
AVRETTINGSM FLOOR 120 RENO 48,00 x SEK NOBB: 49136360	Murerarbeid/Kjeller	26,20 m2
ULTIPRO AVRETTINGM FIBER 20KG 30,00 x SEK NOBB: 60070904	Murerarbeid/Kjeller	26,20 m2
F: ProffOx	Rengjøring/Kjeller	26,20 m2
F: Dekkplast og teip	Riving/Kjeller	63,80 m2
Brukt	Tømrerarbeid/Kjeller	1,00 Ant.
EIK 09X015X1000 FEIELIST 5,00 x Ant. NOBB: 26718783	Tømrerarbeid/Kjeller	5,00 m
F: materiell	Tømrerarbeid/Kjeller	21,20 m2
F: prima cover	Tømrerarbeid/Kjeller	26,20 m2
FLEXI A-PLATE 148X575X1200 NOBB: 53017345	Tømrerarbeid/Kjeller	10,50 m2
FOCUS MDF VEGG SKYGGE 2390 HV NOBB: 44120156	Tømrerarbeid/Kjeller	10,50 m2
FURU 12X058X4400 GULVL S0502Y 5,00 x Ant. NOBB: 51947382	Tømrerarbeid/Kjeller	22,20 m
FURU 12X058X4400 GULVL S0502Y 7,00 x Ant. NOBB: 51947382	Tømrerarbeid/Kjeller	4,40 m
FURU 12X069X4400 KARML S0502Y 1,00 x Ant. NOBB: 51947045	Tømrerarbeid/Kjeller	5,50 m
FURU 12X069X4400 KARML S0502Y 4,00 x Ant. NOBB: 51947045	Tømrerarbeid/Kjeller	22,00 m
FURU 18X195X2400 LAM UTF MALT 2,00 x Ant. NOBB: 45467255	Tømrerarbeid/Kjeller	5,50 m
FURU 27X027X2700 VINKEL NCS 6,00 x Ant. NOBB: 51947643	Tømrerarbeid/Kjeller	16,20 m
FURU 48X048 CUIMP LEKT KL1 NOBB: 25411315	Tømrerarbeid/Kjeller	17,00 m
GRAN 48X098 K-VIRKE C24 NOBB: 11303641	Tømrerarbeid/Kjeller	9,30 m
GRAN 48X098 K-VIRKE C24 6,00 x m NOBB: 11303641	Tømrerarbeid/Kjeller	6,00 Ant.
OPUS DØR CLASSIC 3 9X20 NOBB: 51560543	Tømrerarbeid/Kjeller	1,00 Ant.
OPUS FLEXILIST 4X070X2400 HVIT 2,00 x Ant. NOBB: 47363502	Tømrerarbeid/Kjeller	4,80 m
OPUS KARM PRIMA 9X20 HVIT 93MM NOBB: 55163946	Tømrerarbeid/Kjeller	1,00 Ant.
PARKETTUNDERLAG M/FUKTSP 2,0 NOBB: 24450140	Tømrerarbeid/Kjeller	21,20 m2
AVRETTINGSM FLOOR 110 FINE 7,00 x SEK NOBB: 49136356	Murerarbeid/Soverom	7,90 m2
F: Gulv eik sense XL	Tømrerarbeid/Soverom	7,90 m2
FURU 12X058X4400 GULVL S0502Y 1,00 x Ant. NOBB: 51947382	Tømrerarbeid/Soverom	6,00 m
FURU 12X058X4400 GULVL S0502Y 2,00 x Ant. NOBB: 51947382	Tømrerarbeid/Soverom	5,00 m
PARKETTUNDERLAG M/FUKTSPERRE NOBB: 48130176	Tømrerarbeid/Soverom	7,90 m2
AKRYL 310ML ACRYRUB - HVIT 1,00 x PAT NOBB: 25061730	Maling/Stue	12,00 m
BESKYTTELSEPLAST 1220X2440MM NOBB: 46168984	Maling/Stue	29,70 m2
DEKKFILT STANDARD 0.65MX25M 1,00 x RUL	Maling/Stue	29,70 m2

NOBB: 56295918		
DEKNINGSPAPP 1,25 X 28M ISOLA 1,00 x RUL NOBB: 29692993	Maling/Stue	12,00 Ant.
HEFTGRUNNING UNIVERSAL 0.68L 1,00 x BOX NOBB: 45234541	Maling/Stue	12,00 m2
HUNTON STUBBELOFT 18X540X1220 NOBB: 24410714	Maling/Stue	29,70 m2
JOTAPROFF PRIMA CLEAN 05 HV 9L 1,00 x SPA NOBB: 55814761	Maling/Stue	12,00 m2
JOTUN PROSJEKTSPARKEL SP 15L 1,00 x SPA NOBB: 52985266	Maling/Stue	12,00 m2
TAPET FIBERDUK 15 MALBAR A10M 15,00 x m NOBB: 40598161	Maling/Stue	12,00 m2
BESKYTTELSEPLAST 1220X2440MM NOBB: 46168984	Maling/TRAPP MELLOM KJELLER OG ETG1	20,00 m2
BESKYTTELSEPLAST 1220X2440MM 2,00 x m2 NOBB: 46168984	Maling/TRAPP MELLOM KJELLER OG ETG1	1,00 Ant.

Detaljert beskrivelse av kundens eget arbeid

Navn	Ytterligere beskrivelse
Demont innv karmlist	Demont innv karmlist
Feste ledninger i gangen	
Grunning av glatte vegger	Grunning av plate-, mur- og strievegger for vedheft eller sperring/binding av underlag
Kapping, tverrsaging av plater/panel	Kapping, tverrsaging av plater/panel med multikutter o.l. inkl. sagblad
Lett beskyttelse av gulv med dekkepapp	Beskyttelse av gulv med dekkepapp(teipede skjøter). Posten inkluderer også fjerning/opprydding etter bruk.
Maling 2 strøk på glatte flater	Maling av plate-, mur, strievegger. 2 strøk lateks eller akrylmaling. Inkluderer ikke tildekking av gulv/vegg/himling.
Ny dampsperre til undergulv inntil 0.20	Nymontere dampsperre / plast til undergulv inntil 0.20 inkl. teipede skjøter
Ny dampsperre til undergulv inntil 0.20	Nymontere dampsperre / plast til undergulv inntil 0.20 inkl. teipede skjøter
Ny dampsperre til undergulv inntil 0.20	Nymontere dampsperre / plast til undergulv inntil 0.20 inkl. teipede skjøter
Ny gulvlist festet i betong	Nymontering av gulvlist med spikerplugg til betong/mur-vegg.
Ny gulvlist festet i betong	Nymontering av gulvlist med spikerplugg til betong/mur-vegg.
Ny gulvlist festet i tre	Nymontering av gulvlist ved spikring til treverk.
Ny gulvlist festet i tre	Nymontering av gulvlist ved spikring til treverk.
Ny gulvlist festet i tre	Nymontering av gulvlist ved spikring til treverk.
Ny parkett, flytende	Nymontere klikkparkett, flytende gulv, inkl. rengjøring av underlag,
Ny parkett, flytende	Nymontere klikkparkett, flytende gulv, inkl. rengjøring av underlag,
Ny parkett, flytende	Nymontere klikkparkett, flytende gulv, inkl. rengjøring av underlag,
Ny parkett, flytende	Nymontere klikkparkett, flytende gulv, inkl. rengjøring av underlag,
Ny parkett, flytende	Nymontere klikkparkett, flytende gulv, inkl. rengjøring av underlag,
Ny underlag for parkett/laminat	Ny underlag for parkett/laminat, ullpapp,foam o.l.
Ny underlag for parkett/laminat	Ny underlag for parkett/laminat, ullpapp,foam o.l.
Remont karmlist	Remont karmlist
Riv flytende gulv	Riving av parkett/laminatgulv, eksklusiv underlagsmateriale.
Riv flytende gulv	Riving av parkett/laminatgulv, eksklusiv underlagsmateriale.
Riv flytende gulv	Riving av parkett/laminatgulv, eksklusiv underlagsmateriale.
Riv gulvlist	Riving av gulvlist uavhengig av type festeanordninger fra vegg.
Riv gulvlist	Riving av gulvlist uavhengig av type festeanordninger fra vegg.
Riv gulvlist	Riving av gulvlist uavhengig av type festeanordninger fra vegg.
Riv gulvlist	Riving av gulvlist uavhengig av type festeanordninger fra vegg.
Riv limt gulvbelegg	Riving av limt/festet gulvbelegg. Inneholder ikke skraping av limrester og klargjøring.

Riv plater inntil 1m opp på vegg	Rive nedre del av platevegg, Riving av skruer/spiker. Rengjøring av rivingsområde, Riving av rivingsavfall.(saging egen post)
Riv sponplate / MDF / OSB	Riving av sponplater/MDF/OSB 10-15mm fra stender. Rens av festemateriell.
Riv underlagsmateriale	Riving av parkettunderlag, underlagspapp, ullpapp,foam o.l.
Riv underlagsmateriale	Riving av parkettunderlag, underlagspapp, ullpapp,foam o.l.
Riv underlagsmateriale	Riving av parkettunderlag, underlagspapp, ullpapp,foam o.l.
Skjøtsparkling av nye gips- og sponvegger	Inkluderer strimmelremse lagt i sparkel, sparkle 2 ganger alle skjøter. Flekksparkle skruehull opptil 3 ganger (inkl. sliping). Gjelder også tverrskjøter og innvendige hjørner.
Tildekking av trappetrinn	Tildekking av trappetrinn med tykk papp, teipet i trinn. Posten inkluderer også fjerning/opprydding etter bruk.
Vask før maling	Vask av vegg for å fjerne smuss før malingsstrøk, fettete overflater, vannmerker i vannskadeområder.

Med vennlig hilsen,
Fremtind Forsikring AS | Hammerborggata 2, PB 778 Sentrum, 0106 Oslo
Mer info: https://www.fremtind.no/

Vedtekter Søndre Langerud Tomteselskap AS Vedtatt 21.04.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Selskapets navn er Søndre Langerud Tomteselskap AS. Selskapet er et aksjeselskap og skal ikke registreres i Verdipapirsentralen.

1-2 Selskapet forretningskontor er i Oslo kommune.

1-3 Selskapets formål er drift og vedlikehold av aksjonærenes felles arealer og

interesser.

2. Aksjekapital og aksjeeier

2-1 Selskapets aksjekapital er kr 102.000,-, fordelt på 1020 aksjer pålydende kr 100,-

2-2 Kun fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til to boliger.

2-3 Borett til en bolig utgjør 10 aksjer.

2-4 Selskapet betaler tomtefesteavgift til Oslo kommune, som utliknes med en ideell andel på hver aksjeeier. Selskapet krever også inn, på vegne av kommunen, festeavgift for de aksjeeiere som selv fester tomten til egen bolig.

2-5 Selskapets fellesutgifter fordeles likt per aksje. Fellesutgiftene settes av styret, og kan endres med en måneds varsel.

2-7 Aksjene i selskapet må overdras ny eier ved salg av boligen. Erververen av en aksje skal straks sende melding til selskapet om sitt aksjeerverv. Erverv av aksjer er betinget av at erververen kjøper en av de 102 boliger som er tilknyttet Søndre Langerud Tomteselskap AS.

2-8 Det hører under styret å avgjøre om samtykke skal gis. Styret skal ellers nekte samtykke hvis erververen ikke oppfyller vilkårene i loven eller vedtektene for å være aksjeeier.

2-9 Er erververen ikke underrettet om at samtykke er nektet innen to måneder etter at melding om ervervet kom inn til selskapet, anses samtykke å være gitt.

3. Garasjer

3-1 Hver aksjeeier har eksklusiv bruksrett til sin medfølgende garasje i henhold til

egen garasjeprotokoll, og har ansvaret for det indre vedlikehold av denne.

3-2 Aksjeeiere kan fritt fremleie sin garasje. Utleie til personer utenfor SLTAS skal godkjennes av styret. Utleie til næringsvirksomhet tillates ikke. Fremleie reduserer ikke aksjonærens plikter overfor selskapet.

3-3 Prisfastsettelse og oppgjørsform er en sak mellom utleier og leietaker.

3-4 For lading av elbil i garasjen må man bruke aksjeselskapets felles løsning.

3-5 Aksjeselskapet forsikrer garasjene.

3-6 Garasjeporter vedlikeholdes av den enkelte aksjeeier. Utskifting av selve porten er aksjeselskapets ansvar og skjer i regi av styret.

3-7 Alle endringer knyttet til strøm skal skje i regi av aksjeselskapet.

4. Generalforsamlingen

4-1 Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndighet i selskapet.

4-2 Hver boenhet har en stemme.

4-3 Innkalling til ordinær generalforsamling skal tidligst sendes ut 20 dager og senest 8 dager før møtet skal holdes. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles samt sted og tid der møtet skal avholdes.

4-4 Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling om revisor, forretningsfører eller en tiendedel av aksjeeierne skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Generalforsamlingen etter dette punkt skal avholdes innen en måned etter kravet er fremsatt.

4-5 Innkalling til ekstraordinær generalforsamling skal sendes ut tidligst 20 dager og senest 4 dager før møtet skal holdes.

4-6 Forhåndsvarsel med dato for generalforsamling og frist for å melde inn saker sendes ut skriftlig til aksjeeiere. Frist for å melde inn saker skal være tidligst 10 dager etter at forhåndsvarselet ble sent. Saker må meldes inn skriftlig til styret og være tydelige i hva som ønskes behandlet, samt forslag til vedtak.

4-7 Flertallskrav til sakene som behandles reguleres i på lik måte som gjeldende bestemmelser i Eierseksjonsloven.

4-7 Aksjeeierne kan la seg representere på generalforsamlingen ved fullmektig med skriftlig fullmakt. Fullmakten kan kreves tilbake når som helst av utsender.

4-8 Med mindre samtlige aksjeeiere i selskapet er til stede på generalforsamlingen og uttrykkelig godtar det er det ikke lov å behandle saker som ikke fremkommer av innkallingen med unntak av sakene i punkt 4-9.

4-9 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling er

- Godkjenning av årsberetning fra styret

- Godkjenning av årsregnskap

- Valg av styreleder, styremedlemmer og første og andre varamedlem, så fremt disse vervene er på valg.

- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

5. STYRET

5-1 Selskapets styre skal ha fra 3 til 5 styremedlemmer. Styremedlemmene velges for 2 år av gangen med mindre annet fremkommer av vedtak fra generalforsamling. Et styremedlem kan ikke velges for lengre enn 2 år før de på nytt må opp til valg.

5-2 Hvert styremedlem har en stemme internt i styret. Ved stemmelikhet har møteleder dobbeltstemme.

5-3 Styreleder er møteleder. Ved forfall av styreleder velger styret selv møteleder.

5-4 Styrets leder i felleskap med ett styremedlem tegner selskapet.

5-5 Styreleder kaller inn til styremøte så ofte han eller hun finner det nødvendig, eller når forretningsfører eller ett av styremedlemmene forlanger det. Innkalling skal skje skriftlig og så vidt det er mulig med en ukes varsel.

5-6 Styret kan ha varaer, inntil samme antall som styremedlemmer.

5-7 Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede.

5-8 Styret i sin helhet velges av generalforsamlingen. Styrets leder velges separat fra de andre styremedlemmene.

5-9 Styrets medlemmer skal hvert år utbetales et honorar fastsatt av generalforsamlingen.

6. Vedlikehold

6-1 Selskapets styre skal holde fellesarealer og felles infrastruktur ved like. Dette inkluderer blant annet garasjer, avfallsbrønner, lekeplass og ballplass.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I Søndre Langerud Tomteselskap AS

Møtedato: torsdag, 15. mai 2025
Møtetidspunkt: Klokken 18:00
Møtested: Langerudhjemmet

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Terje Colbjørnsen foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
21 aksjonærer
0 fullmakter
Totalt 21 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024
Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret
Det foreslås et honorar til styremedlemmer for gjennomført styreperiode på kr. 75 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

Styreleders honorar ble allerede fastsatt forskuddsvis på kr. 135.000 i fjorårets generalforsamling. Dersom ekstern styreleder velges for ny toårs-periode, se punkt 5 valg av tillitsvalgte, opprettholdes forskuddsvis fastsettelse av honorar til styreleder med kr 135.000 i kommende periode.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

Ramazan Ay ble foreslått som kandidat under møtet og har sagt seg villig til å påta seg vervet som styreleder.

Heidi Sønsthagen ble valgt som styreleder for to år med et årlig honorar på 135 000,- med 12 av 21 stemmer.
Ramazan Ay fikk 9 stemmer for.

5.2 Valg av styremedlemmer

Ramazan Ay trakk seg som styremedlem under generalforsamlingen.

Jan Erik Moe ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.
Lars Joramo Austvik ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.

En beboer ønsket at det protokollføres at vedkommende er imot at styret har 4 medlemmer.

5.3 Valg av valgkomité

Saken bortfaller, da valgkomiteen ble valgt for to år på generalforsamlingen i 2024 og ønsker å fortsette sitt arbeid.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Heidi Sønsthagen	På valg: 2027
Styremedlem:	Camilla Fredlund	På valg: 2026
Styremedlem:	Jan Erik Moe	På valg: 2027
Styremedlem:	Lars Joramo Austvik	På valg: 2027

6. Innkomne forslag

6.1 Videoovervåkning av garasjer

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Se innkallingen.

Forslag til vedtak:
A) Styret gis fullmakt til å etablere videoovervåkning med inntil kr 50.000 i etableringskostnad.

Hvis forslag A blir vedtatt:

B) Generalforsamling vedtar nytt punkt i selskapets vedtekter med følgende ordlyd:

«(1) Det tillates kameraovervåkning på sameiets fellesområder og i garasjeanlegget med formål om sikring mot kriminelle og uønskede handlinger som tyveri, hærverk, skadeverk, omsetting av tyvegods og narkotiske stoffer på sameiets eiendom, ran og overfall samt ulovlig forsøpling og hensetting av avfall på fellesareal.

(2) Kameraovervåkningen skal foregå i henhold til Datatilsynets og personopplysningslovens regelverk.»

Vedtak:
Forslag til vedtaket ble ikke vedtatt med 2 stemmer for og 19 stemmer mot.

6.2 Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Se innkallingen.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar at selskapet skal etablere IN-ordning på selskapets langsiktige gjeld.

Vedtak:
Forslag til vedtak ble ikke vedtatt med 3 stemmer for og 18 stemmer mot.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Kiersten Oestreng	Terje Colbjørnsen

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

19-05-2025 06:22:06 UTC

Undertegner

Dato

Kiersten Oestreng
Møteleder
kiersten.oestreng@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 89.11.196.114

SØNDRE LANGERUD TOMTESELSKAP AS 934795423 Norge

Signert med E-signere

16-05-2025 14:15:51 UTC

Undertegner

Dato

Terje Colbjørnsen
Protokollvitne
terjeco@gmail.com
+4791114868

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 172.225.69.109

Samling av en del regler for beboere i SLT A/S som er kontraktfestet i opprinnelig kjøpekontrakt eller tidligere vedtatt på generalforsamlinger

1.
De respektive eiere har plikt til å respektere ethvert fellesanlegg med derav følgende fordeler og ulemper, dette gjelder anlegg som er nødvendig nå og i fremtiden. Kostnader til driften av disse skal fordeles på aksjonærene og forvaltes av tomteselskapets styre.

2
Det er fellesanlegg for TV, Radio, og internett som for tiden driftes av Canal digital, montering av egne antenner på husvegg, tak etc. er ikke tillatt.

3
Garasjene eies av den enkelte huseier men vedlikeholdes og holdes forsikret av SLT AS, dette for et mer enhetlig vedlikehold.

4
I tillegg er SLT ansvarlig for drift og vedlikehold av samtlige fellesarealer samt veibelysning, stikkveier, lekeplasser, ballplass, vei foran den enkelte husrekke er de respektive grunneier/huseiers eget ansvar, men brøyting utføres ved tomteselskapets forsorg.

5
Eventuell tvistigheter mellom de enkelte huseiere eller mangelfull etterkommelse av plikter som påhviler den enkelte kan med bindende virkning avgjøres av tomteselskapets styre.

Pkt. 1 og 5 er utdrag av kontrakt mellom SLT/hema bygg/huskjøper, øvrige punkter er tidligere vedtak fra generalforsamlinger.

Dreneringsrapport

Prosjekt: Drenering foran huset

Adresse: [Løvsetfaret 68 1188 Oslo]

Dato: 30.04.2025

Utførende firma: [Argumas As]

Kontaktperson: [Arif GÜLER 95785815]

1. Formål

Formålet med prosjektet var å forbedre grunnforholdene foran bygningen ved å etablere effektiv drenering og hindre vanninntrengning i kjellervegger og grunnmur.

2. Arbeidsomfang

- Fjerning av eksisterende masse grunnmur
- Legging av drensrør med fall mot utløp
- Påføring av grunnmursplater
- Tilfylling med drenerende masse (pukk/grus)
- Montering av oppsamlingskum
- klargjøring for asfaltering

3. Observasjoner og vurdering

- 20.03 .2025 var på befaringen og observert vanninntrengning på kjellervegg innvendig
- Tidligere drenering var mangelfull og uten drensrør og oppsamlingskom.

- Jordsmonn bestod hovedsakelig av leire, noe som reduserte naturlig drenering

4. Materialer brukt

- Drensrør Ø110 mm med filterduk
- Grunnmursplate (Knotteplast)
- Pukk 8/16 mm
- Fyllmasse
- Fiberduk
- Isolasjonsplater (5cm xps)
- Oppsamlingskum
  (dreneringskum)
- Pumpe (kunde kjøpt selv)

5. Resultat og konklusjon

Drenering er nå lagt med korrekt fall og tilkoblet til forbrenningskummen med pumpe system. Grunnmur er sikret med ny fuktsperre med isolasjon. Tilbakefylling med grus . Systemet er kontrollert sammen huseierne det fungerer som det skal og Området er tilbakeført og planert klar til asfaltering.

-

Mvh.Argumas AS
Daglig leder Arif GÜLER.

Nordvik Bislett
E-post: l.nilsen@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Søndre Langerud Tomteselskap AS**

06.10.2025

Megleropplysninger
Vi viser til forespørsel av 06.10.2025

Boligselskap:	Søndre Langerud Tomteselskap AS
Organisasjonsnr:	934795423
Gnr./bnr:	162 / 77
Eier(e):	Raziye Køylü / Murat Køylü
Kundenr/Seksjons-/andelsnr:	80
Adresse:	Løvsetfaret 68, 1188 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/sondrelangerud
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/sondrelangerud/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, innkalling/protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja	
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.	
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.	
· **Forsikringsselskap:**	Tryg Forsikring, polisenr. 8296951	
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.	
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.	
· **Forkjøpsrett:**	Ingen	
· **Tomt:**	Eiet	(garasjeplassene står på festet tomt)
· **Parkeringsbestemmelser:**	Egen garasje	

Informasjon om lån pr. 01.10.2025:

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.73.11642
Nominell rente (flyt):	6,70 %
Innfrielsesår:	2043
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.10.2025:	kr 21 571 874
Andel av saldo:	kr 211 489
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 4.060,- pr. mnd.
Festeavgift	kr 229,- pr. mnd.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 4.289,- pr. mnd.

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke	4990,- ink. mva.
Eierskifte/transportgebyr:	7981,- ink mva

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Søndre Langerud Tomteselskap AS
15. mai 2025



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

Til eiere i Søndre Langerud Tomteselskap AS

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 15.05.2025
Tidspunkt: 18:00
Sted: Langerudhjemmet

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. INMELDTE SAKER
   - 6.1. VIDEOOVERVÅKNING AV GARASJER
   - 6.2. INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Heidi Sønsthagen	På valg:	2025
Styremedlem	Camilla Fredlund	På valg:	2026
Styremedlem	Jan Erik Moe	På valg:	2025
Styremedlem	Ramazan Ay	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/sondrelangerud

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: TRYG FORSIKRING

Polisenummer: 8296951

Selskapet har felles bygningsforsikring for garasjene. Eiere må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av sin rekkehusleilighet, samt eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styrets arbeid 2024

Styret har i perioden driftet Søndre Langerud Tomteselskap AS på vegne av aksjonærene.

Generell drift

Styremøter har blitt avholdt etter behov cirka hver halvannen måned i perioden. I tillegg har styret hatt løpende uformell dialog om driften av selskapet. Utover ordinær drift av selskapet har styrearbeidet omfattet saker som oppsummeres i det følgende.

Ettårsbefaring av garasjer

Ettårsbefaring av garasjer ble påbegynt i slutten av mai med ferdigstillelse i september av de garasjene man ikke fikk tilgang til i mai. Det er inngått serviceavtale med Igland, slik at det blir årlig service av garasjeportene fremover. Første service ble gjennomført i desember 2024. Styret minner om den enkelte aksjonærs ansvar for løpende vedlikehold av garasjeport.

Påkjørsler på garasjer

Enkelte garasjerekker på Nordre felt ser ut til å være ekstra utsatt for påkjørsler når lastebiler kjører inn og rygger mellom rekkene for å snu bilen. Vi hadde i fjor vinter flere påkjørsler på garasjenes takhjørner Etter en lang periode uten påkjørsler, hadde vi på ny en påkjørsel i slutten av mars i år. Styret har hatt flere befaringer og vurdert ulike løsninger, men har per dags dato ikke funnet en optimal løsning. Reparasjon av påkjørslene i fjor vinter er estimert til cirka kr 70.000. Styret har valgt å avvente reparasjon til vi har en forebyggende løsning på plass.

Vinter-/sommervedlikehold av områder

Gartnerhagen er engasjert for brøyting og gressklipping. Vi har ikke vært helt tilfreds med det begrensede innholdet vi har hatt i avtalen vedrørende sommervedlikehold, og besluttet i fjor vår befaring med Gartnerhagen og andre aktører for en gjennomgang av hva vi ønsker gjennomført. Etter dette ble det inngått ny, utvidet avtale med Gartnerhagen.

Økonomi

Reforhandlet rente på lån

Styret arbeidet over en periode i fjor vår/sommer med mulighetene for å reforhandle lånerenten på selskapets lån. Via styrets nettverk fikk selskapet tilbud om lån i annen bank til 6,95% rente (kontra eksisterende rente i DnB per juni 2024 på 8,20%). På forespørsel valgte DnB å matche dette tilbudet. Basert på resterende lånesaldo vi hadde på dette tidspunktet, utgjør dette en årlig besparelse i selskapet på cirka 280k.

Sosialt

Styret har arrangert vår- og høstdugnad og julegrantenning som vanlig. Trenden for dugnadene er dessverre fortsatt slik at det er færre og færre som møter opp for å ta i et tak for fellesskapet. Dette er også noe av årsaken til at det har vært nødvendig å utvide avtalen med Gartnerhagen.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Søndre Langerud Tomteselskap AS

Orgnr: 934 795 423

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**514 956**	**1 966 457**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	897 692	548 006
Opptak lån	0	22 810 000
Avdrag lån	524 035	21 706 295
Balanseført anlegg	0	3 103 213
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**373 657**	**-1 451 501**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**888 613**	**514 956**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	1 146 972	934 091
Kortsiktig gjeld	258 359	419 136
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**888 613**	**514 956**

✔ Signert 14-04-2025 07:42:14 UTC Oneflow ID 10391001 Page 1 / 8

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og eker boligselskapets verdier

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	4 622 628	3 869 868	4 623 000	5 074 562
Annen driftsrelatert inntekt		0	1 462 875	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 622 628**	**5 332 743**	**4 623 000**	**5 074 562**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	26 438	30 080	32 000	29 610
Styrehonorar	4	187 500	213 336	225 000	210 000
Forsikring		42 250	20 690	42 000	46 500
Forretningsførsel		147 538	138 794	148 000	152 700
Revisjon		12 038	0	0	10 000
Kommunale avgifter		461 234	423 151	462 000	479 700
Eiendoms- og festeavgift		257 130	257 130	258 000	257 200
Energi/fyring		48 156	20 786	20 000	40 000
Kabel-TV/internett		537 336	607 629	566 000	556 100
Vedlikehold	5	134 941	1 200 383	170 000	100 000
Andre driftskostnader	6	210 196	287 656	354 000	645 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**2 064 756**	**3 199 633**	**2 277 000**	**2 527 610**
DRIFTSRESULTAT		**2 557 872**	**2 133 110**	**2 346 000**	**2 546 952**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		28 122	2 995	0	0
Finanskostnader		1 688 302	1 588 098	1 814 660	1 514 935
RESULTAT FINANSPOSTER		**1 660 180**	**1 585 104**	**1 814 660**	**1 514 935**
Resultat		**897 692**	**548 006**	**531 340**	**1 032 017**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	7	897 692	548 006		
SUM DISPONERING		**897 692**	**548 006**		

✔ Signert 14-04-2025 07:42:14 UTC Oneflow ID 10391001 Page 2 / 8

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Garasjer	8	24 967 850	24 967 850
SUM ANLEGGSMIDLER		**24 967 850**	**24 967 850**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		10 473	6 231
Forskuddsbetalte kostnader	9	111 728	109 634
Bankinnskudd		1 024 771	818 227
SUM OMLØPSMIDLER		**1 146 972**	**934 091**
SUM EIENDELER		**26 114 822**	**25 901 942**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital		102 000	102 000
Annen egenkapital	7	3 674 793	2 777 101
SUM EGENKAPITAL		**3 776 793**	**2 879 101**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	22 079 670	22 603 705
SUM LANGSIKTIG GJELD		**22 079 670**	**22 603 705**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		128 384	163 725
Annen kortsiktig gjeld	11	129 974	255 410
SUM KORTSIKTIG GJELD		**258 359**	**419 136**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**26 114 822**	**25 901 941**

✔ Signert 14-04-2025 07:42:14 UTC Oneflow ID 10391001 Page 3 / 8

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og eker boligselskapets verdier

Søndre Langerud Tomteselskap AS

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligaksjeselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER
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.

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.

INNTEKTER
Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK
Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 14-04-2025 07:42:14 UTC Oneflow ID 10391001 Page 4 / 8

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2024
Innkrevde felleskostnader	4 517 784
Festeavgift	104 844
Sum innkrevde felleskostnader	**4 622 628**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 26 438.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 187 500.

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold lekeplasser/uteområde	72 541
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	62 400
Sum vedlikehold	**134 941**

NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	17 061
Snøbrøyting/gressklipping	145 374
Verktøy og redskap	18 328
Annen fremmed tjeneste	7 540
Parkeringsplasser	1 224
Gaver	313
Styremøter	250
Generalforsamling/årsmøte	362
Øredifferanser	-2
Bank- og andre transaksjonskostnader	15 696
Velferdskostnader	4 050
Sum andre driftskostnader	**210 196**

NOTE 7 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	2 777 101
Overført til/fra egenkapital	897 692
Opptjent egenkapital 31.12	**3 674 793**

NOTE 8 - GARASJER

Kostpris 2023	24 967 850
Sum garasjer	**24 967 850**

Garasjen er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

✔ Signert 14-04-2025 07:42:14 UTC Oneflow ID 10391001 Page 5 / 8

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Søndre Langerud Tomteselskap AS

NOTE 9 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	22 172
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	89 556
Sum forskuddsbetalte kostnader	**111 728**

NOTE 10 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**DNB**
Lånenummer	1636.73.11642
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2023
Løpetid	20 år
Innfrielseår	2043
Rentesats (nominell)	6,95 %
Opprinnelig lånebeløp	**22 810 000**
Lånesaldo 01.01	22 603 705
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	524 035
Lånesaldo 31.12	**22 079 670**

NOTE 11 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpt rente	129 974
Sum annen kortsiktig gjeld	**129 974**

✔ Signert 14-04-2025 07:42:14 UTC Oneflow ID 10391001 Page 6 / 8

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

BDO

BDO AS
Wibergjordet 3
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SØNDRE LANGERUD TOMTESELSKAP AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SØNDRE LANGERUD TOMTESELSKAP AS.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

PENNEO

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

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

Thorsteinsen, Fredrik A B
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1956347
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-16 06:41:36 UTC
bankID

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styremedlemmer for gjennomført styreperiode på kr. 75 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

Styreleders honorar ble allerede fastsatt forskuddsvis på kr. 135.000 i fjorårets generalforsamling. Dersom ekstern styreleder velges for ny toårs-periode, se punkt 5 valg av tillitsvalgte, opprettholdes forskuddsvis fastsettelse av honorar til styreleder med kr 135.000 i kommende periode.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder
Valgkomitéens innstilling:

Heidi Sønsthagen tar gjenvalg som styreleder for **2** år.

5.1 Valg av 2 styremedlemmer
Valgkomitéens innstilling:

Jan Erik Moe tar gjenvalg som styremedlem for 2 år.
Lars Joramo Austvik velges som styremedlem for **2** år.

5.3 Valg av valgkomité
Ingen kandidater innstilt på forhånd.

6.1 VIDEOOVERVÅKNING AV GARASJER

Forslagstiller:
Styret

Flertallskrav: Kvalifisert flertall (2/3-flertall)

Saksgrunnlag:

Se vedlegg 1.

Styret meldte saken inn for generalforsamling også i fjor, men forslaget ble nedstemt.

Det var i fjor vinter flere påkjørsler på garasjene på nordre felt uten at vedkommende sjåfører ga seg til kjenne eller at det var vitner til påkjørslene. Kostnadsestimat for utbedring av disse utgjør kr 70.000.

Det har videre denne vinteren vært ytterligere én påkjørsel på garasje. I dette tilfellet ble dette bevitnet av beboer, slik at skaden vil bli dekket av selskapet der sjåføren er ansatt.

Slike påkjørsler kan potensielt påføre garasjene store skader og medfører store kostnader for selskapet. Styret har gjennom vinteren diskutert flere mulige løsninger, herunder fysisk sikring av garasjene, fjerning av parkeringsplasser etc. Slike løsninger vil imidlertid ikke fungere optimalt og vil til dels være til hinder for beboere som har sine garasjer der tiltakene settes inn. Styret mener derfor at videoovervåkning vil være det mest hensiktsmessige tiltak for å avdekke påkjørsler og begrense kostnader påført selskapet, da regress vil kunne søkes via bilens ansvarsforsikring.

Vi har hatt befaring med Skan kontroll som kan etablere kameraovervåkning til en etableringskostnad på cirka kr 40.000 inkl. mva, se vedlagte tilbud. I tillegg kommer årlig abonnement på sky-lagring og sim-kort på cirka kr 6.500.

I vedlagte tilbud er det også skissert hvor kameraene settes opp (rød merking i bilde på side 6). Områder skravert gult i bildet skisserer området som overvåkes. Det er kun disse områdene som blir overvåket, dvs ingen rekkehus, hager osv.

All form for kameraovervåkning skal være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har sterk tilslutning. To tredjedels flertall legges til grunn.

Dersom sak blir godkjent må også vedtektsendring bli vedtatt.

Forslag til vedtak:

A) Styret gis fullmakt til å etablere videoovervåkning med inntil kr 50.000 i etableringskostnad.

Hvis forslag A blir vedtatt:

B) Generalforsamling vedtar nytt punkt i selskapets vedtekter med følgende ordlyd:

(1) Det tillates kameraovervåkning på sameiets fellesområder og i garasjeanlegget med formål om sikring mot kriminelle og uønskede handlinger som tyveri, hærverk, skadeverk, omsetting av tyvegods og narkotiske stoffer på sameiets eiendom, ran og overfall samt ulovlig forsøpling og hensetting av avfall på fellesareal.

(2) Kameraovervåkningen skal foregå i henhold til Datatilsynets og personopplysningslovens regelverk.

6.2 INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Forslagstiller:
Styret

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Saksgrunnlag:
Gjennom forretningsfører har vi mulighet til å opprette en avtale for individuell nedbetaling av fellesgjeld, IN-ordning. Med IN-ordning kan de som ønsker det velge å nedbetale sin del av fellesgjelden. Langsiktig fellesgjeld utgjør kr 22.079.670 per 31.12.2024. med gjenværende nedbetalingstid på 19 år og en rente som for øyeblikket er på 6,95%. Etablering av avtale (engangssum): kr 29.600 eks. mva. Oppfølging og administrasjon (årlig fast kostnad selskapet må betale): kr 18.400 eks. mva pr. år. Den årlige kostnaden må selskapet betale helt frem til fellesgjelden er nedbetalt i sin helhet.

Etablering av nedbetalingsavtale for eier (faktureres eier): kr 4.800 eks. mva pr. etablering.

For å illustrere hvorvidt en slik ordning vil være lønnsom eller ikke, så vil eksempelvis et boliglån med 2 %-poeng lavere rente enn det selskapet har, medføre en besparelse på kr 3.377 beregnet med utgangspunkt i lånet per 31.12.2024. Ettersom det er en løpende kostnad for selskapet forbundet med ordningen, så bør det være en del aksjonærer som hvert år benytter seg av ordningen for at det skal være en lønnsom ordning sett under ett.

Hver enkelt eier som ønsker å nedbetale sin del av gjelden må opprette en nedbetalingsavtale med forretningsfører. Når nedbetalingsavtalen er etablert kan eiere fritt foreta så mange innbetalinger som ønskelig uten ekstra kostnad. Minimumsbeløpet er kr 60.000 pr. gang. IN-ordning kan etableres når som helst gjennom lånets løpetid og må ikke nødvendigvis etableres nå. Siden renten på selskapets fellesgjeld er så høy som den er kan det være mye å spare for hver enkelt ved å betale ned sin del av fellesgjelden. Samtidig forplikter det selskapet til å betale kostnader over en lang periode.

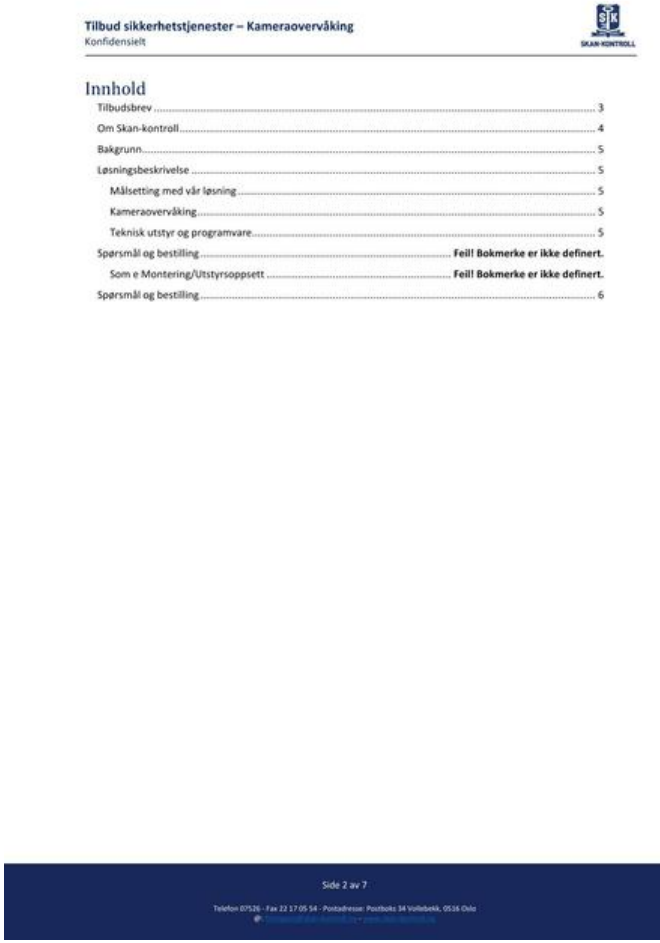
Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar at selskapet skal etablere IN-ordning på selskapets langsiktige gjeld.

Styrets innstilling:
Renten på lånet i selskapet er høyere enn det hver enkelt aksjonær formodentlig har på eget boliglån. Dette fordi lånet i selskapet ikke kan sikres med pant. Styrets anbefaling er derfor at selskapet etablerer en IN-ordning om en god del av aksjonærene årlig har tenkt til å benytte seg av ordningen.

VEDLEGG 1: TILBUD KAMERAOVERVÅKNING SKAN KONTROLL



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier



Tilbud sikkerhetstjenester – Kameraovervåking
Konfidensielt

SKAN-KONTROLL

Innhold

Tilbudsbrev ... 3
Om Skan-kontroll ... 4
Bakgrunn ... 5
Løsningsbeskrivelse ... 5
Målsetting med vår løsning ... 5
Kameraovervåking ... 5
Teknisk utstyr og programvare ... 5
Spørsmål og bestilling ... Feil! Bokmerke er ikke definert.
Som e Montering/Utstyrsoppsett ... Feil! Bokmerke er ikke definert.
Spørsmål og bestilling ... 6

Side 2 av 7

Telefon 07526 - Fax 22 17 05 54 - Postadresse: Postboks 34 Vollebekk, 0516 Oslo

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

Tilbud sikkerhetstjenester – Kameraovervåking
Konfidensielt

Søndre Langerud Tomteselskap
Løvsetfaret
1188 Oslo

tirsdag, 6. mai 2025

TILBUDSBREV

Vi takker for muligheten til å tilby kameraovervåking på deres garasje.

Vi har i dette tilbudsbrev gleden av å levere tilbud på de forespurte tjenestene. Skan-kontroll har gjennomgått vilkårene for leveransen og bekrefter at vi er leveringsdyktig innenfor nevnte rammer.

Tilbudsbrevet er signert av bemyndiget representant for tilbyder som også har fullmakt til å underskrive kontrakt.

Vi ønsker å gjennomgå dette tilbudet med Dere for å se at vi har oppfattet deres behov rett, samt for å se om Dere kan ha behov for andre kontrollformer inkludert i tjenesten. Ta gjerne kontakt om vi kan supplere informasjonen i vårt tilbud.

Kontaktperson for Skan-kontroll vil være:

Steven Thon
Tlf.: 926 60 456
E-post: steven.thon@skan-kontroll.no

Telefon 07526 - Fax 22 17 05 54 - Postadresse: Postboks 34 Vollebekk, 0516 Oslo

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Tilbud sikkerhetstjenester – Kameraovervåking
Konfidensielt

OM SKAN-KONTROLL

Skan-kontroll ble etablert i 1974. Selskapet har helt siden starten drevet utelukkende med svinnreduserende virksomhet, kontroll og vaktvirksomhet. Skan-kontroll ble i 2014 helt innlemmet i Avarn og har ansvar for disse fagområdene innad i konsernet.

Avarn
Avarn er et ledende sikkerhetskonsern med virksomhet i Norge, Sverige og Danmark. Selskapet ble etablert i 1987 og har vært i kontinuerlig vekst siden oppstarten. Konsernet har nesten 10.000 ansatte og en omsetning på nærmere 5 milliarder kroner. Avarn er en totalleverandør av sikkerhet i det skandinaviske markedet innenfor verdihåndtering, alarm- og vakttjenester, flyplass sikkerhet, safety- og rådgivningstjenester.

Spesialkompetanse
Skan-kontroll har eksistert i over 40 år og blir i stor grad brukt som rådgivende og utførende samarbeidspartner mot sikkerhetsutfordringer av de fleste store varehandelskjedene i Norge, herunder bransjer som sportsbransjen, elektrobransjen, dagligvarebransjen, konfeksjonsbransjen, offentlige kontorer og i en rekke andre fagbransjer. Alle ansatte utdannes ved ekstraordinært opplæringsprogram for å møte utfordringene de jobber med i selskapet.

Gjennom å lytte til våre kunders erfaringer, historikk og behov innen drift og sikkerhetsutfordringer, søker vi å til enhver tid å kunne levere det beste sikringskonseptet innenfor rammene til balansert sikring.

Selskapet har stort fokus på kvalitet, nytenking og innovasjon når vi gjennom presenterer løsningsforslag for våre kunder.

Vi jobber med våre kunder etter selskapets kjerneverdier som er:



Telefon 07526 - Fax 22 17 05 54 - Postadresse: Postboks 34 Vollebekk, 0516 Oslo

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

Tilbud sikkerhetstjenester – Kameraovervåking
Konfidensielt

SKAN-KONTROLL

BAKGRUNN

Forespørsel om sikring av garasjeanlegg ifm. påkjøringer.

LØSNINGSBESKRIVELSE

Målsetting med vår løsning

Heve sikkerhetsnivået og levere en preventiv sikkerhetsløsning som bidrar til å redusere risikoen for svinn i butikken, øke sikkerhet til ansatte, samt ha mulighet til å sikre klipp av uønskede hendelser.

Kameraovervåking

Bevegelsesdeteksjon i kameraene avdekker all aktivitet på området i det tidsrommet man ønsker. HD-kameraer sørger for klar dokumentasjon hvis ønskelig. Kameraanlegg er et verktøy som settes opp for å beskytte og hindre ulovlig adferd. Filming skjer på områder der det er særdeles behov for sikring av kostbare gjenstander/penger. Hensikten er at et overvåkningsanlegg skal både beskytte kundens verdier.
Datatilsynets veileder om kameraovervåking: https://www.datatilsynet.no/regelverk-og-verktoy/veiledere/kameraovervaking

Hardware og programvare

Kameraene vi tilbyr er fra Vivotek.
Konkret i dette tilbudet benytter vi 5-megapiksel kameraer. Det optiske bildet gir ca. 100 eller 360 graders dekning med meget god oppløsning. Kameraene har IR som gir gode bilder ved fravær av lys.





Om tilbudet

Tilbudet har 2 opsjoner.
Den ene har en 4G router og har kun Cloud-kameraer. Her får dere egne brukere og kan spole/se live, samt sikre opptak via app på telefon eller på browser. Disse kameraer har også smart intelligens som gjør at man kan f.eks. filtrere på farge på biler eller mennesker.

Det andre tilbudet er med små lagringsenheter montert på innsiden av garasjen som innebærer at dere må fysisk hente ut opptak v/hendelse.

Teknisk utstyr og programvare – opsjon 1 Skylagring:

		Totalt		kr 33 990,-

Årlig abonnement

		Totalt		kr 1 020,-

***OBS. Normalt bruk av kameraene som forespeilet, vil gi et tillegg på data-abonnement (SIM-kort) på ca. Kr 200,- i måneden.**

Teknisk utstyr og programvare – opsjon 2 lokal lagring: (Trenger ikke abonnement)

Telefon 07526 - Fax 22 17 05 54 - Postadresse: Postboks 34 Vollebekk, 0516 Oslo
@: [redacted]

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Tilbud sikkerhetstjenester – Kameraovervåking
Konfidensielt

SKAN-KONTROLL

		Totalt		kr 34 990,-

- **OBS: Er kun satt opp en skjerm (kunden kan flytte skjerm til andre lokasjon v/behov)**



Kameraene fanger opp biler og registreringsnr. Filming av boliger/offentlig område skraveres bort.

Betingelser for levering og installasjon

- Prisene er oppgitt eks. mva.
- Det forutsettes trippel 220 V strømuttak på innsiden av begge garasjene uansett løsning.
- Det forutsettes at alt arbeid kan utføres samlet og innenfor ordinær arbeidstid mandag til fredag.
- Det forutsettes fri tilgang for montør.
- Skan-kontroll skilter området i henhold til gjeldende lovverk.
- Skan-kontroll forutsetter at oppdragsgiver har egne skade og ansvarsforsikringer.

Leveransen garanterer et komplett fungerende system. Arbeidet utføres etter NEK 400-2010 (forskriftenes krav) og etter krav i HMS/IK forskrifter. Materiellet som leveres er CE merket og godkjent for det formål som er opplyst av brukeren – tenkt bruk. Installasjonen utføres iht. tegnede skisser og Deres (kundens) ønske om punktplassering.

SPØRSMÅL OG BESTILLING

Som en av landets ledende sikkerhetsleverandører håper vi på videre dialog, og står selvfølgelig til disposisjon dersom det ønskes ytterligere opplysninger, eller ønske om endringer av våre løsningsforslag.

Med vennlig hilsen
Skan-kontroll
Steven Thon
Driftsleder ITV
Tlf.: +47 926 60 456
E-post: steven.thon@skan-kontroll.no

Telefon 07526 - Fax 22 17 05 54 - Postadresse: Postboks 34 Vollebekk, 0516 Oslo
@: [redacted]

Tilbud sikkerhetstjenester – Kameraovervåking
Konfidensielt

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

162/25+26 felt I, Rekke F. Skullerud-Langerud. 67/2662

18/6-69
"
"

162/76 Løvstgaret 66 Jan Hegrum
/77 — " — 68 Svein Fjeldheim
/78 — " — 70 Sven Erik Rekdal
/79 — " — 72 Odd Lerhorke
/80 — " — 74 Hans R. Halvorsen
/81 — " — 76 Ingvald Ødegaard

Bygget er ført opp i samsvar med tegningene.
Oslo bygningskontroll 4/3-72. A.J.
Dato – Signatur

Meldinger:

- ☒ Brukstillatelse
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☒ Vannavgiftskontoret
- ☐ Oppmålingsvesenet, kartverket
- ☐
- ☐ Gateattest
- ☒ ~~Attest~~ for rørleggerarbeid
- ☐ Hageattest
- ☐ Heisattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

STATENS PLANTEV... 13 8-68

Ferdigbesiktigelse 15.8.72. O.V.

Kan ferdigattesteres

Oslo, den 18.8.72. O.V.

Ferdigattestert 1/9-72

Arbeidets art			
Rekkehus 8			
Ansvarshavende		Byggetillatelse	Gravetillatelse
Tømmermester Martin Grothe		23-4-68	
Marstrandveien 1. Lysaker			
Gårdsnr. 162	Bruksnr. 25+26	Parsell: Felt I.	~~nr. bruksnr.~~ Rekke F.
Matr.nr.			
Adresse Skullerud - Lauserud			
Byggherre Hemo Byggelag v/ M. Grothe			

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
S. D.J.nr. 02662
Mottatt 5 SEP 1967
G.nr.
B

5000. 7916/67. R.A. –

Brutto areal:	62 1.
Kjeller (bare bruksrom)	m²
Underetasje	"
1. etasje	310,5 "
2. "	310,5 "
"	"
"	"
Garasje/uthus	2 ader (35) EN
Antatt verdi kr.	600.000.–

PÅBEGYNT : 12.8.68 M.M.
ANTATT FERDIG: 6/ M.M.
/69.

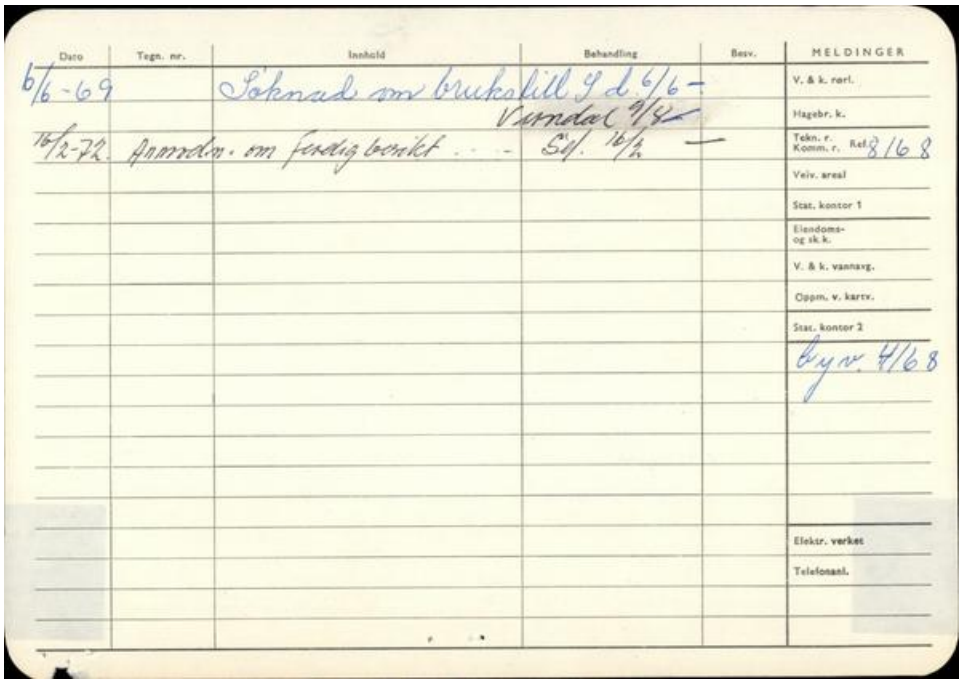
6/11-68.

Arbeidets art: 162/25+26 Felt I, Rekke F, Skullerud-Langerud. Rekkehus.
Journalnr. 67/2662
Innlevert 5/9-67
Tegn. nr. 1-2-3 S. endr. bm. 76-81.
Bygningens art: Bogerudstubben 66-76.
Byggherre: Hema Byggelag v/M. Grothe, Marstranderv. 1, Lysaker.
Byggemelder: Ark. Leif Kjenslie, Elisenbergvn. 4, Oslo 2.
Ansvarshavende: Sommerm Markin Grothe. X
12/3-68
13/3-68
Byggetillatelse 22/4-68
Byggetillatelse
A

UTTALELSER			APPROBASJON			Tillat påvist	Gravetillatelse
Byplankont.	9/9	3/10-67	Dato 20/10-67	N.nr. 3999			
Helseråd				Bet. 21/11-67	B	55/68 R	
Brannvesen			Dato	N.nr.	C 1 X	9/9	19/4-68
V. & k. v.				Bet.	C 2		
			Dato	N.nr.	D		
				Bet.	E		
			Dato	N.nr.	F		
Gransking	Gust 9/10-			Bet.	G		
Fasaderåd			Dato	N.nr.	H		
Bygn.råd				Bet.	I		
			Dato	N.nr.	J		
				Bet.	K		

FERDIGKONTROLL		
Puss- og innredningstillatelse		
Brukstillatelse	18/6-69.	
Ferdigbes.		
Frist mangler		
Mangler rettet	18/8 72	
Pipeattest	8/68	✓
Gateattest		
Vannattest		
Hageattest		
Fyringsanlegg		
Heiseattest		
Film		
Ferdigattest	7/9-72.	

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H-K = diverse.
Bowa Stenersen I Oslo Nr. 10 950 5000 X.
Oslo Bygningskontroll.



Dato	Tegn. nr.	Innhold	Behandling	Besv.	MELDINGER
6/6-69		Søknad om bruksdeling g.nr. 6/6 - Vanndal 9/4			V. & k. rørl.
					Hagebr. k.
16/2-72		Anmodn. om ferdigbesiktelse	Sl. 16/2		Tekn. r. Komm. r. Ref. 8/168
					Veiv. areal
					Stat. kontor 1
					Eiendoms- og sk.k.
					V. & k. vannavg.
					Oppm. v. kartv.
					Stat. kontor 2
					Byv. 4/68
					Elektr. verket
					Telefonanl.

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Trondheimsveien 5[III] *417200

Byggemelding 1 J.nr.
for nybygg og større arbeider
Innsendes i 2 ekspl.

Registreringsoppl.

Arbeidssted (adresse): Felt I, Skullerud - Langerud | Gårdsnr. 162 | Bruksnr. 25/26 | Parsellnr.

Oppl. om. arb.

Byggherre: For Hema Byggelag byggm. M. Grothe | Adresse og telefonnr.: Marstranderv. I Lysaker 531786
Byggemelder: Ark. m.n.a.l. Leif Kjenslie | Adresse og telefonnr.: Elisenbergv. 4 Oslo 2 447483

Arbeidets art (sett x): ☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Ombygging ☐ Hovedrep. Annet:

Bygningens art: (sett x): ☐ Enebolig ☐ Tomannsb. ☐ Flermannsb. ☒ Rekkehus ☐ Boligblokk ☐ Forretnings- og kontorb. ☐ Verksted og fabrikkb. ☐ Off. bygg ☐ Garasje ☐ Brakke, skur, uthus Annet:

Materialer ☒ Tre ☐ Mur ☐ Betong ☐ Annet

Bilag

Følgende tegninger vedlegges:
Rekke F
Inngangsfasade (öst) og I. etg. 575.102
2 snitt, gavelfasade grunnmursplan 575.101
havefasade (vest) og 2. etg. 575.103

Nabovarsel V. § 132

De på situasjonskartet oppførte naboer og gjenboere er varslet:
Kvittering fra nabo eller postvesenet vedlegges. Byggherre og byggemelder er ansvarlig for riktig varsling.

Eiendom	Navn
161/1 og 162/24 162/10 og 162/30 160/588 162/5	Herr Anton Furu Langerud, Abilsö Oslo Kommune v/boligr.m. R.A.gt. 4 Herr H. Haugerud, Gml. Enebakksv. 60 Abilsö Lille Langerud Sambyggelag IV A/S Bakkehavn Sambyggelag AFR. Jongst. I Firma Sinding Larsen & Rönne A/S, Pilestredet 33, Oslo I

Dispensasjonssøknad

Det søkes unntak fra: | **i anledning:**

Bygn.vedtektenes §:

Byggeforskr. kap. § pkt.

Opplysninger for statistikk og gebyrberegning

Brutte areal:		Utfylles av bygningskontrollen Gebyr kr.	Antall leiligh.	Antall rom pr. leilighet	Med w.c.	Med dusj/bad	Fyring: E	O	S	Brutto areal av kontorer, butikker osv.
Kjeller herav bruksrom[1]	m²	m²	6	4 rom + kj.	x	x	x			Kontorer: m²
Underetasje	"	441 " 963		"						Butikker: m²
1. etasje	310.5 "	444 "		"						Industrilokaler: m²
2. "	310.5 "	309 334		"						Garasjer: m²
"	"	"		1 rom + tekj.						Sosiale: m²
"	"	"		1 rom + f.kj.						
Sum br. areal	621.0 m²	m²		enkeltrom						Antatt verdi av byggearbeide, eksklusive tomt: ca kr. 600.000.-
Uthus, garasje	135 m²	m²	Sum leiligh. 6	Samlet ant. rom (ikke kj.) 24						
Påvisning	Gravetilb.	Bygn.gebyr 1297	1	2	3	4	5	6	7	8
		Påvisn.gebyr 80								

1) Med bruksrom menes f. eks. beboelsesrom, arbeidsrom, lager, peisestue, hobbyrom o. l.

1377-

Veisak 9/9

5000. R. A. 977/62

V = bygningsvedtekt for Oslo.
F = departementets byggeforskrifter av 15/12–1949.

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL

I henhold til bygningsvedtektens § 131 meldes herved forannevnte byggearbeide i samsvar med vedlagte tegninger og nedenfor nevnte byggebeskrivelse:

BYGGEBESKRIVELSE:

1. V. §§ 60, 79 F. kap. 4,	**Grunnens beskaffenhet:** Kort beskrivelse, bæreevne og om nødvendig med grunnundersøkelser. Statiske beregninger, se pkt. 16.	
2. V. §§ 60, 79 F. kap. 4,	**Fundamentering:** Utførelsesmåte, evtl. med angivelse av dybde samt forhold til nabo. Statiske beregninger, se pkt. 16.	
3. V. §§ 64, 68, 105 F. kap. 5, 9.	**Grunnmur:** Materialer, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse innenfra og ut.) Luftgrav.	20 cm betong som smöres med Goudron e.l. Grunnmurspapp på murkrone 60 cm. godt avluftet rom mellom bjelkelag og terreng.
4. V. §§ 104, 105 F. kap. 5, 9-19	**Yttervegg:** Materialer, konstruksjon, varmeisolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse innenfra og ut.)	Panel eller sponplater - papp - bindingsverk med 10 cm mineralull, papp utv. liggende panel
5. V. §§ 104, 105 F. kap. 5	**Innvendige bærevegger:** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. Lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter.	Skillevegg mellom leilighetene oppsettes av 20 cm Leca lydblokker.
6. F. kap. 5, 9-19	**Trapperomsvegger:** Materialer, varme- og lydisolasjon, dimensjoner.	
7. F. kap. 5, 9-19	**Andre innvendige vegger:** Materialer, lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter, dimensjoner.	Lettvegger av 2" x 3" bindingsverk med sponplater event. panel på begge sider.
8. F. kap. 5, 9, 23, 24	**Etasjeskiller over kjeller og/eller ikke utgravet rom:** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse nedenfra og opp.)	Over ikke utgravet rom 8" bjelkelag med 10 cm bjel filt. (stubbeloft), 2 lag papp. Gulv av sponplater Gulvbelegg av linolag og linoleum.
9. F. kap. 5, 23, 24	**Andre etasjeskillere:** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse nedenfra og opp.)	Gipsplater i himling 8" bjelker med 5 cm. mineralull sponplategulv av linolag og linoleum.
10. F. kap. 5, 23, 24	**Øverste etasjeskiller:** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse nedenfra og opp.)	Gipsplater i himling 8" bjelker med 10 cm mineralullfilt. 2 lag papp, over bjelkene legges 2" x 3" spikerslag for takkbord. Kalt tak. Tekkes med 2 lag papp.

11. V. §§ 72, 73, 87, 124. F. kap. 5, 22, 24, 26.	**Takkonstruksjon og tekking:** Materialer, konstruksjon, dimensjoner, takvinkel og gesims. Loftets og takets ventilasjon. Varmeisolasjon hvis beboelse på loft. (Beskrivelse nedenfra og opp.)	Takvinkel ca 20° 1" bordtak av plöyde og hövlede bord. 2 lag papp Ventilasjonsspalter med flueduk ved gesimser. Se forövrig post 10.
12. V. §§ 73, 87 124, 132 F. kap. 5	**Oppbygg over tak:** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, antall, samlet lengde, avstand til nabo.	
13. V. §§ 64, 67, 68 F. kap. 24	**Balkonger, terrasser, karnapper og andre fasadeframspring:** Materialer, konstruksjoner, isolasjon, dimensjoner, framspring, antall, samlet lengde, rekkverkhøyde.	
14. V. §§ 99, 100 F. kap. 21	**Innvendige trapper:** Materialer, konstruksjoner, fri bredde og høyde, stigningsforhold, rekkverkhøyde, lysforhold, evt. overlys, røykavtrekk. **Utvendige trapper:**	I stk. rettlöpet trapp (pr. leiligh.) med inntrinn ca. 25 cm., opptrinn ca 18 cm. Rekkverk 90 cm höyt.
15. V. §§ 104, 105 F. kap. 32	**Vinduer:** Materialer, konstruksjon. Det må spesielt redegjøres for farefri pussing av vinduer over 2. etasje.	Stue I stk. fast vindu med vareramme og luftevindu utadslående med innadslående varevindu. Forövrig 2 rams utadslående vinduer med innadslående varevindu.
16.	**Spesielle konstruksjoner:** Konstruksjonstegninger og statiske beregninger.	☐ vedlegges ☐ innsendes senere
17. V. §§ 60, 61, 122 F. kap. 9	**Drenering:** Kort beskrivelse, situasjonskart med koteangivelse og angivelse av jordartenes beskaffenhet. Det vises til Oslo vann- og kloakkvesens «Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg».	I rad 4" drensrör
18. V. §§ 60, 61, F. kap. 9, 30	**Sanitæranlegg:** Særskilt melding til Oslo vann- og kloakkvesen innsendes av autorisert rørlegger.	
19. V. §§ 104, 108	**Rom til vask og tørk av tøy:** For vaskerianlegg sendes særskilt beskrivelse.	Eget vaskerom i tilbygg (I stk. pr. leilighet)
20. F. kap. 30	**Ventilasjonsanlegg:** Kort beskrivelse. Hvis mekanisk ventilasjon må særskilt melding innsendes. Jfr. Regler for ventilasjonsanlegg i Oslo.	Inntak av friskluft med ventiler i yttervegg, avtrekk fra kjökken, bad og toalett.
21. V. §§ 101, 104, 105 F. kap. 27, 28, 29	**Oppvarmingssystem:** **Piper og ildsteder:** Materialer, konstr., dimensjoner. Ildsteders art og antall pr. pipe. NB. Peiser må utføres etter godkjent skjemategning.	☒ ovnstyring ☒ elektrisk ☐ sentralanl. (meldes særskilt til Oslo brannvesen). I stk. I stens pipelöp pr. leilighet. I stk. Ildsted (ovn) pr. leilighet. Elektriske panelovner - I stk. pr. rom.

22. V. § 94	**Heisanlegg:** Antall og art. Melding innsendes særskilt til Heiskontrollen.	-
23. F. kap. 36	**Anlegg som berøres av V. §§ 63, 123:** (Se ildsfarlighetsloven.) Tankanlegg. Lagringstillatelse for ildsfarlige væsker må være anbefalt godkjent av sprengstoffinspektøren og brannstyret på forhånd.	-
24. V. § 105	**Anlegg og virksomhet som berøres av V. § 132, pkt. 5:** (Se arbeidervernloven.) Uttalelse fra Statens arbeidstilsyn skal foreligge på forhånd.	-
25. V. §§ 26, 74, 80, 104, 114 F. kap. 26	**Rom til varig eller midlertidig opphold i kjeller og/eller på loft.** Antall og art.	-
26. V. § 115 F. kap. 36	**Garasjer.** Materialer. Antall biler.	Eget garasjeanlegg, anmeldes senere
27. V. § 81 F. kap. 29	**Tilfluktsrom.** Areal, kubikk, med/uten kunstig luftfornyelse, antall personer. Ved avvikelse fra forskriftene sendes særskilt søknad gjennom bygningskontrollen til sivilforsvarssjefen som meddeler eventuelle unntak. For industribygg med over 50 ansatte må Industrivernets godkjennelse av planene vedlegges byggemeldingen.	Det vil bli anmeldt felles tilfluktsrom senere
28. V. §§ 60, 124, 131 og 142.	**Innhegning, forstøtningsmur, beplantning, lysgårder, friareal, tørkeplass, søppelkasser, bilparkering.**	Beplantningsplan innleveres senere. Friareal og bilparkering i henhold til reguleringsplan - söppelkasser og törkeplasser - se plantegn.
29.	**Særlige opplysninger:** (evt. som særskilt skrivelse). Hvis forhåndsuttalelser er innhentet (forhåndsmelding) må disse vedlegges.	

Oslo, den 31/8.67

Byggherrens underskrift.

Byggemesters underskrift

Ark. m.n.a.l. Leif Kjenslie

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett.
Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnehaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[III] *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
162/25+26 Felt I, Rekke F. Skullerud-Langerud.	67/2662	1-2-3
Arbeidets art	**Innlevert**	
Rekkehus.	5/9-67	
Bygningens art		
Byggherre		
Hema Byggelag v/M. Grothe, Marstranderv. 1, Lysaker.		
Byggemelder		
Ark. Leif Kjenslie, Elisenbergvn. 4, Oslo 2.		

Dato
20. oktober 1967. FG/IN

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til byplankontorets påtegning av 3/10-67 på kartet samt til uttalelse av 7/10-67.

Fargeforslag må innsendes senere.

Det må redegjöres nærmere for transformatoranlegg.

Terrengplan som viser de innretninger som er nevnt i bygningsrådets vedtak av 27/7-66 må innsendes.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggesøvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [X] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne oppbrobasjon.

A.Gjerstad
bem

Finn Giertsen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skl. 9 14 8. 13 000. ANSVORD. 7979/67. —

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grøfteanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før graving i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl.a. til:
«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»
«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.rom i Oslo.»
«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»
«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III • OSLO 1
OVe/AG

KOPI

Oslo, den 1.9.72

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr.162, bnr.76, Lövsetfaret 66, felt I, rekke F
Journalnr.: 67/2662

Arbeidets art: Nybygg
Avsluttende synsforretning: 15.8.72

Byggingens art: Rekkehus

Byggherre: Han Heigum, Lövsetfaret 66, OSLO 11

Byggemelder: Ark. Leif Kjenslie, Elisenbergveien 4, OSLO 2

Ansvarshavende: Tömmermester Martin Grothe, Marstranderveien 1, 1324 - LYSAKER

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

BYGNINGSSENTRALEN
BS 0408021

O.Ve

Distriktsingeniør
Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

SAL C 13 4000. ANDVORD. 2260570 –

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III • OSLO 1
OVe/AG

KOPI

Oslo, den 1.9.72

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr.162, bnr.77, Lövsetfaret 68, felt I, rekke F
Journalnr.: 67/2662

Arbeidets art: Nybygg
Avsluttende synsforretning: 15.8.72

Byggingens art: Rekkehus

Byggherre: Svein Fjeldheim, Lövsetfaret 68, OSLO 11

Byggemelder: Ark. Leif Kjenslie, Elisenbergveien 4, OSLO 2

Ansvarshavende: Tömmermester Martin Grothe, Marstranderveien 1, 1324 - LYSAKER

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

BYGNINGSSENTRALEN
BS 0408048

O.Ve

Distriktsingeniør
Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

SAL C 13 4000. ANDVORD. 2260570 –

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1
Ove/AG

KOPI

Oslo, den 1.9.72

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr.162, bnr.78, Lövsetfaret 70, felt I, rekke F
Journalnr.: 67/2662
Arbeidets art: Nybygg
Avsluttende synsforretning: 15.8.72
Bygningens art: Rekkehus
Byggherre: Sven Erik Lunde, Lövsetfaret 70, OSLO 11
Byggemelder: Ark. Leif Kjenslie, Elisenbergveien 4, OSLO 2
Ansvarshavende: Tömmermester Martin Grothe, Marstranderveien 1, 1324 - LYSAKER

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

BYGNINGSENHETS
NR 8 0408056

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

SH. C 13. 4000. ANDVORD. 2265570 —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1
Ove/AG

KOPI

Oslo, den 1.9.72

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr.162, bnr.79,Lövsetfaret 72, felt I, rekke F
Journalnr.: 67/2662
Arbeidets art: Nybygg
Avsluttende synsforretning: 15.8.72
Bygningens art: Del av rekkehus
Byggherre: Odd ~~Løvkvist~~ Leikvik, Lövsetfaret 72, OSLO 11
Byggemelder: Ark. Leif Kjenslie, Elisenbergveien 4, OSLO 2
Ansvarshavende: Tömmermester Martin Grothe, Marstranderveien 1, 1324 - LYSAKER

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

BYGNINGSENHETS
NR 8 0408064

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

SH. C 13. 4000. ANDVORD. 2265570 —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1
Ove/AG

KOPI

Oslo, den 1.9.72

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr.162, bnr.80, Lövsetfaret 7[1/4], felt I, rekke F
Journalnr.: 67/2662
Arbeidets art: Nybygg
Avsluttende synsforretning: 15.8.72
Bygningens art: Del av rekkehus
Byggherre: Hans R. Halvorsen, Lövsetfaret 7[1/4], OSLO 11
Byggemelder: Ark. Leif Kjenslie, Elisenbergveien 1[1/4] OSLO 2
Ansvarshavende: Tömmermester Martin Grothe, Marstranderveien 1, 132[1/4] - LYSAKER

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

BYGNINGSENHETS
NR. 8 0408072

O.Ve
Distriktsingeniør
Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

SAL C 15. 4000. ANDVORD. 22605/70. –

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1
Ove/AG

KOPI

Oslo, den 1.9.72

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr.162, bnr.81,Lövsetfaret 76
Journalnr.: 67/2662
Arbeidets art: Nybygg
Avsluttende synsforretning: 15.8.72
Bygningens art: Del av rekkehus
Byggherre: Ingvald Östgaard, Lövsetfaret 76, OSLO 11
Byggemelder: Ark. Leif Kjenslie, Elisenbergveien 1, OSLO 2
Ansvarshavende: Tömmermester Martin Grothe, Marstrandenveien 1, 132[1/4] - LYSAKER

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

BYGNINGSENHETS
NR. 8 0408080

O.Ve
Distriktsingeniør
Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

SAL C 15. 4000. ANDVORD. 22605/70. –

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Søknad om ansvarsrett.
Begge eksemplarer innsendes i utfylt stand.

Arbeidets art (f. eks. Nybygg, Tilbygg e. l.)	Arbeidssted (adresse)	Journalnr.
	Skullerud - Langerud	67/2662
Bygningens art (f. eks. Boligblokk, Fabrikkb., Garasje e. l.)	Gårdsnr.	Bruksnr.
Felt I, Rekke F	162	162/22+26
Byggherre	Adresse og telefonnr.	
Hema Byggelag	Klingenberggt. 5 Oslo	

☐ For Oslo Kommune Boligrådmannen

Til søkeren.

Ved utfyllingen vil vi gjerne at De bruker skrivemaskin eller annen tydelig skrift, f. eks. teknisk skrift, formskrift e. l. Husk å oppgi sakens journalnr. I adressefeltet til venstre skriver De Deres fagtittel, navn, adresse og telefonnr. Ved avkrysting avmerkes om søknaden gjelder hele byggearbeidet eller bare en del av samme og hvilken faggruppe arbeidet vesentlig omfatter. En korrekt utfylt blankett vil hjelpe oss til en raskere ekspedisjon av søknaden.

Herr
Tömmermester Martin Grothe
Søkerens fagtittel og navn
Marstrandervn. 1
Adresse
Lysaker
Poststed
531780
Telefon nr.

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 12 MAR 1968

Gjelder:
☒ Hele arb. ☐ Del av arb.

Arbeidet omfatter vesentlig:
☐ Trearbeid ☒ Murarbeid ☐ Arm. betong ☒ Betong ☐ Stålkonstr. ☐ ☐ Rivning

For betongarbeider etter NS. 427 A angis etter oppgave fra konsulenten:
Spenningsklasse ☐ Utførelsesklasse ☐

Jeg søker herved om ansvarsrett for ovennevnte arbeid. Som ansvarshavende tiltrer jeg den approberte byggemelding. Jeg vil påta meg ledelsen av og tilsynet med byggearbeidet, og ansvaret for at dette blir utført fagmessig, overensstemmende med approberte tegninger og byggebeskrivelse, samt gjeldende bestemmelser i bygningslov, bygningsvedtekter og byggeforskrifter, og pålegg som måtte bli gitt av bygningsmyndighetene. Jeg påtar meg likeledes å følge den til enhver tid gjeldende instruks for ansvarshavende og gi alle påbudte varsler om inspeksjon og for øvrig holde meg i kontakt med bygningskontrollen angående arbeidet. Jeg vil også påse at alle krav som er stilt i approbasjonen, blir fulgt. Jeg vil selv ta ansvaret for at min virksomhet ikke er i strid med håndverksloven eller entreprenørloven.

Oslo, den _____ Martin Grothe
Søkerens underskrift.
Martin Grothe

Erklæring fra byggherre:
Undertegnede byggherre erklærer seg villig til å rette seg etter de krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter. Kontraktsforholdet mellom ansvarshavende og byggherren er bygningskontrollen uvedkommende. I tilfelle av at ansvarshavende av en eller annen grunn slutter før arbeidet er ferdig, forplikter jeg meg til å foranledige at arbeidet fullføres av en ny ansvarshavende godkjent av bygningskontrollen.

For Hema Byggelag

Oslo, den _____ Martin Grothe
Byggherrens underskrift.
Martin Grothe

Fra bygningskontrollen:
Sendes tilbake til søkeren.
Ansvarsrett overensstemmende med ovenstående søknad og erklæringer meddeles. Vi forutsetter at De selv gir byggherren underretning om dette.
Byggetillatelse må foreligge før arbeidet påbegynnes.

Oslo, bygningskontrollen, den 13.3.68
O. Vennesland

Ansvarsrett gis fortrinnsvis for hele byggearbeidet hvis søkerens kvalifikasjoner berettiger til dette. Oppdeling av ansvarsforholdet bør unngåes.

A. P. 6000. ANDVORD. 8612/67.

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Pipeattest.**

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn.nr.
162/25+26 Felt I, Rekke F. Skullerud-Langerud.	67/2662	1-2-3
Arbeidets art: Rekkehus.	Innlevert: 5/9-67	
Bygningens art		
Byggherre: Hema Byggelag v/M. Grothe, Marstranderv. 1, Lysaker.		
Byggemelder: Ark. Leif Kjenslie, Elisenbergvn. 4, Oslo 2.		
Ansvarshavende: Tømmermester Martin Grothe, Marstranderveien 1. Lysaker		Krw

Dato 23/4-68

Sendes Oslo brannvesen. Hele arbeidet.
Ovennevnte byggearbeid er nå igangsatt og grunnmur meldt ferdig.
De nye piper bes kontrollert.

OSLO BRANNVESEN 68060 18.9.68 BEH AV: SAK:

- AUG. 1968
K. Rüsel Winther

Sendes tilbake til bygningskontrollen.

Pipene er kontrollert og funnet i orden.

Oslo brannvesen, den 5-6-1969

Frank Andersen
Feiermester

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 20 JUN 1969

US

3.000. C 12. 8. A. 5062/65. —

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
7 OKT 1967

KW/RBø.- jnr. 5788/67,
Gnr. 162 bnr. 25 og 26,
Skullerud- Langerud,
Rekkehus. Felt I Rekke F.
Bygningskontrollens eksp.
av 9/9-67.

Tilbakesendes bygningskontrollen.

Bygningsrådet fattet 27/7-66, sak 358/66, følgende enstemmige vedtak:

"Bygningsrådet godkjenner den foreslåtte byggplassering på felt I i den stadfestede reguleringsplan for Langerud-Skullerud, gnr. 162 bnr. 1 og 2 m. fl.., som vist på kart datert 2o/1o-65, revidert 14/6-66. Bygningsrådet vedtar følgende tillegg til reguleringsbestemmelsenes § 2 for felt I's vedkommende: Før deling i henhold til bebyggelsesplanen tillates skal det godtgjøres hvordan opparbeidelse og vedlikehold av alle fellesarealer til gang- og kjøreveier, parkeringsplasser, grøntarealer og lekeplasser kan sikres på forsvarlig måte. Samtlige hus skal være røstet som vist på planen og ha samme takvinkel. Gjerde eller aspalier tillates satt opp mellom husene i maks. 1,8 m. høyde og maks. 5 m. ut fra vegg der det er vist med blått på situasjonsplanen. Forøvrig tillates hekkbeplantning maks. 5 m. ut fra vegg. Det må utarbeides felles beplantningsplan for feltet i mål 1 : 2oo som skal godkjennes av bygningskontrollen. Nødvendige transformatoranlegg må tilpasses bebyggelsen og plasseres i tilknytning til garasjeanlegg eller annen bygning."

Byplankontoret finner å kunne anbefale den takform spm er anmeldt. Byggemeldingen er forøvrig i hovedsak overensstemmende med vedtatt plan. Se påtegning på kartene.

Oslo byplankontor, den 7. oktober 1967.
Detaljplanavdelingen

A. G. Bjerke.
Avd. sjef.

Elin Conradi
Distriktsark.

OSLO BYGNINGSKONTROLL — Ekspedisjonsdokument

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted	162/25+26 Felt I, Rekke F. Skullerud-Langerud.	Journal nr. 67/2662	Tegn.nr. 1-2-3
Arbeidets art	Rekkehus.	Innlevert 5/9-67	
Bygningens art			
Byggherre	Hema Byggelag v/M. Grothe, Marstranderv. 1, Lysaker.		
Byggemelder	Ark. Leif Kjenslie, Elisenbergvn. 4, Oslo 2.		

9 SEP 1967

Laila Mostad.

OSLO BYPLANKONTOR
005788 12 SEP 67
DIL Nr. 1/6

KW/RBø.- jnr. 5788/67,
Gnr. 162 bnr. 25 og 26,
Skullerud- Langerud,
Rekkehus. Felt I Rekke F.
Bygningskontrollens eksp.
av 9/9-67.

Tilbakesendes bygningskontrollen.

Bygningsrådet fattet 27/7-66, sak 358/66, følgende enstemmige vedtak:

"Bygningsrådet godkjenner den foreslåtte byggplassering på felt I i den stadfestede reguleringsplan for Langerud-Skullerud, gnr. 162 bnr. 1 og 2 m. fl.., som vist på kart datert 2o/1o-65, revidert 14/6-66. Bygningsrådet vedtar følgende tillegg til reguleringsbestemmelsenes § 2 for felt I's vedkommende: Før deling i henhold til bebyggelsesplanen tillates skal det godtgjøres hvordan opparbeidelse og vedlikehold av alle fellesarealer til gang- og kjøreveier, parkeringsplasser, grøntarealer og lekeplasser kan sikres på forsvarlig måte. Samtlige hus skal være røstet som vist på planen og ha samme takvinkel. Gjerde eller aspalier tillates satt opp mellom husene i maks. 1,8 m. høyde og maks. 5 m. ut fra vegg der det er vist med blått på situasjonsplanen. Forøvrig tillates hekkbeplantning maks. 5 m. ut fra vegg. Det må utarbeides felles beplantningsplan for feltet i mål 1 : 2oo som skal godkjennes av bygningskontrollen. Nødvendige transformatoranlegg må tilpasses bebyggelsen og plasseres i tilknytning til garasjeanlegg eller annen bygning."

Byplankontoret finner å kunne anbefale den takform spm er anmeldt. Byggemeldingen er forøvrig i hovedsak overensstemmende med vedtatt plan. Se påtegning på kartene.

Oslo byplankontor, den 7. oktober 1967.
Detaljplanavdelingen

A. G. Bjerke.
Avd. sjef.

Elin Conradi
Distriktsark.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
7 OKT 1967

B-13 10000 R. A. 3788/67. —

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument.
Veivesenet

Bygningskontrollens reg

Arbeidssted	162/25+26 Felt I, Rekke F. Skullerud-Langerud.	67/2662	Tegn I-2-3
Arbeidets art	Rekkehus.	5/9-67	
Bygningens art			
Byggherre	Hema Byggelag v/M. Grothe, Marstranderv. 1, Lysaker.		
Byggemelder	Ark. Leif Kjenslie, Elisenbergvn. 4, Oslo 2.		

Sendes Oslo veivesen med forespørsel om det med hensyn til gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erhverv av gategrunn, er noe til hinder for å meddele byggetillatelse. Situasjonskart vedlegges.

For bygningssjefen. 9 SEP 1967
Laila Mostad.

Sendes tilbake til bygningskontrollen.
Gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder kloakk og erhverv av gategrunn, er ordnet/ikke ordnet.
Byggetillatelse kan meddeles/ikke meddeles.
Vannforholdene er iorden/ikke iorden.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
19 APR 1968

Oslo veivesen, den

Skj. 9-24. 2000. ANDVORD. 7876/67. —

OSLO KOMMUNE FG/IN **Nota nr. 3999**
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Matr.nr. 162/25+26 felt i rekke F.	Journalnr. 67/2662
Arb. art Rekkehus.	Dato 20/10-67

Arkitekt Leif Kjenslie,
Elisenbergveien 4,
Oslo 2.

Beløpet betales til:
Tekniske etaters kasse,
Trondheimsveien 5 I
kl. 9—14, lørd. kl. 9—13
Bankgironr. 44032/40.
Postgironr. 344 71.
Ta med denne nota ved innbetaling i kassen. Brukes bank eller postgiro, vennligst oppgi nota nr.

Ovennevnte byggemelding er nå behandlet.
I henhold til gjeldende betalingsregulativ er det beregnet følgende gebyr

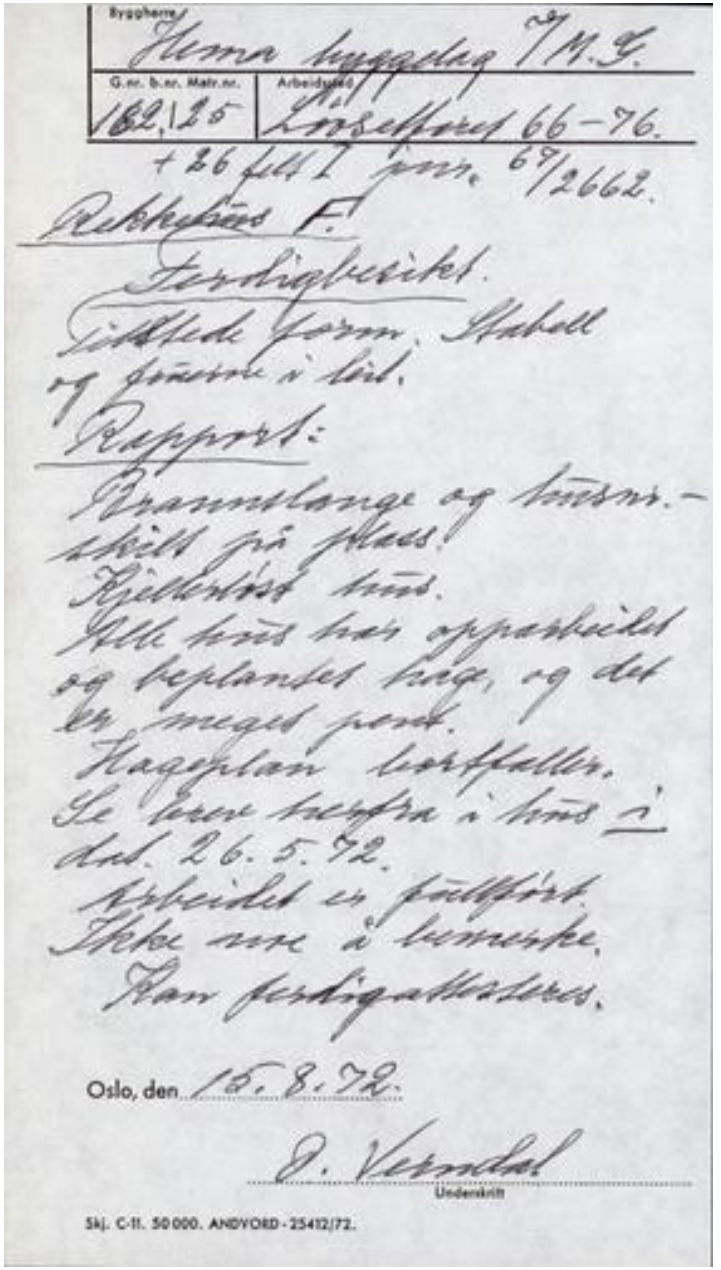
Bygningsgebyr	Påvisningsgebyr	Sum å betale
kr. 1297.-	kr. 80.-	kr. 1377.-

21/11.67

Byggemeldingen kan hentes i bygningskontrollens ekspedisjon mot fremvisning av denne nota i kvittert stand, eller saken vil bli postlagt såsnart det foreligger melding om at beløpet er betalt.
Det gjøres videre oppmerksom på at byggetillatelse ikke kan gis før de øvrige betingelser for dette er oppfylt. Kfr. approbasjonen når denne er mottatt.

Kontrollert.
F.h. dak

Bl. 8 17. K.A. 8000 sett. 6177/66.



Byggherre: Hemsa byggelag v/ M. G.

G.nr. b.nr. Matr.nr.: 162/125 | Arbeidssted: Lysefjord 66–76.

+26 stk I jnr. 67/2662.

Rekkehus F.

Ferdigbefaret.

Sittende form. Skabell og grantre i bed.

Rapport:

Brannslange og hussm.-skåll på plass.

Rekkehus bed.

Alle beds bar oppgravet og beplantet bag, og det er meget pent.

Hageplan bortfaller.

Se bare bedfra i bed 1 dag. 26.5.72.

Arbeidet er godkjent.

Ikke noe å bemerke.

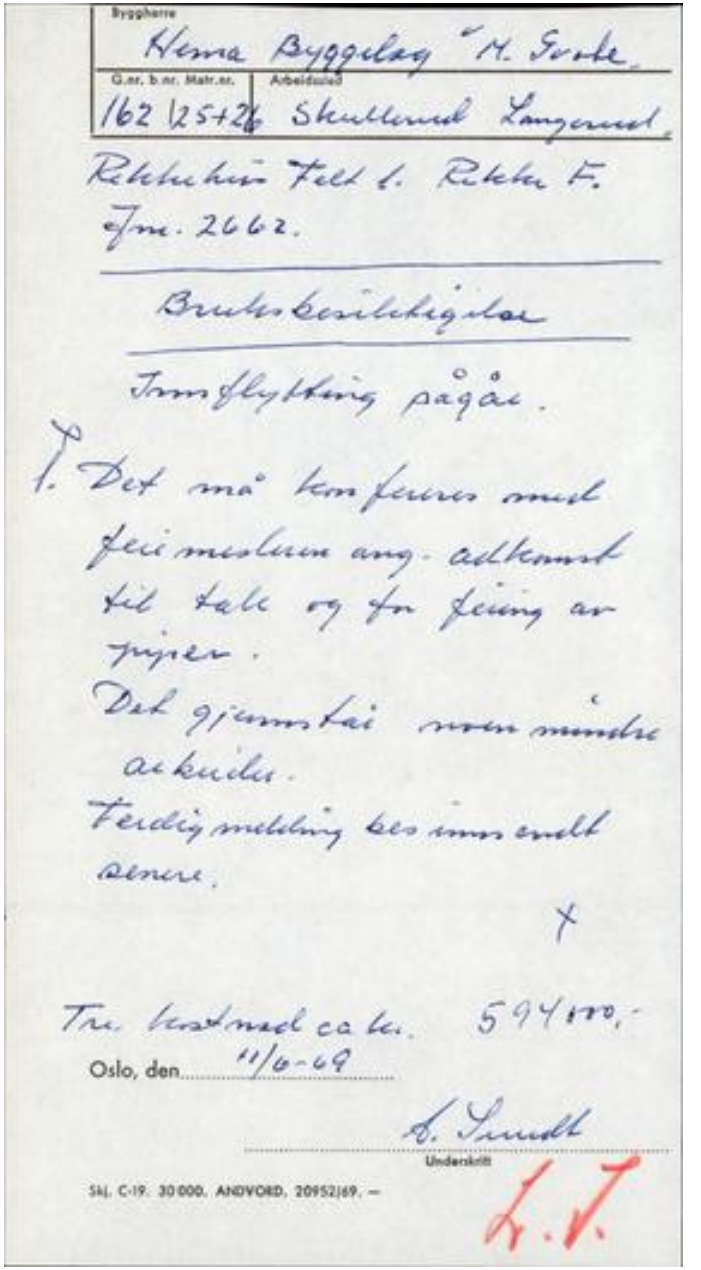
Kan ferdigattesteres.

Oslo, den 15.8.72.

O. Vermdal

Underskrift

Skj. C-11. 50 000. ANDVORD - 25412/72.



Byggherre: Hemsa Byggelag v/ M. Sørbø

G.nr. b.nr. Matr.nr.: 162/125+26 | Arbeidssted: Skullerud Langerud

Rekkehus Felt 1. Rekke F.

Jnr. 2662.

Brukstillatelse

Innflytting pågår.

1. Det må konferes med Jeie mesteren ang. adkomst til tak og fra Jeing av gjerder.

Det gjenstår noen mindre arbeider.

Ferdigmelding bes innsendt senere.

Tre. kostnad ca kr. 594 000,-

Oslo, den 11/6-69

A. Sundt

Underskrift

Skj. C-19. 30 000. ANDVORD. 20952/69. –

A. V.

Byggherre: Hema Byggelag v/ M. Grobe.

G.nr. b.nr. Matr.nr.: 162/ 25+26 | Arbeidssted: Skullerud Langerud.

Rekkehus felt 1. Rekke F.

Fm 2662.

Papp på badegulv i 2 lag.
2. lag kv. D. med asfalt-
-ikke skjøter.
Papp lang veggen i vaske-
-rom.
Netting langs hulkil
og på gulv inden.

Gjennpuet ovell. byggets.

Oslo, den 10/2-69

A. Lundh
Underskrift

Skj. C 19. 50 000. ANDVORD. 8615/67. –

O.K.

Byggherre: Hema Byggelag v/ M. Grobe.

G.nr. b.nr. Matr.nr.: 162/ 25+26. | Arbeidssted: Skullerud Langerud.

Rekkehus Felt 1. Rekke F.

Fm. 2662.

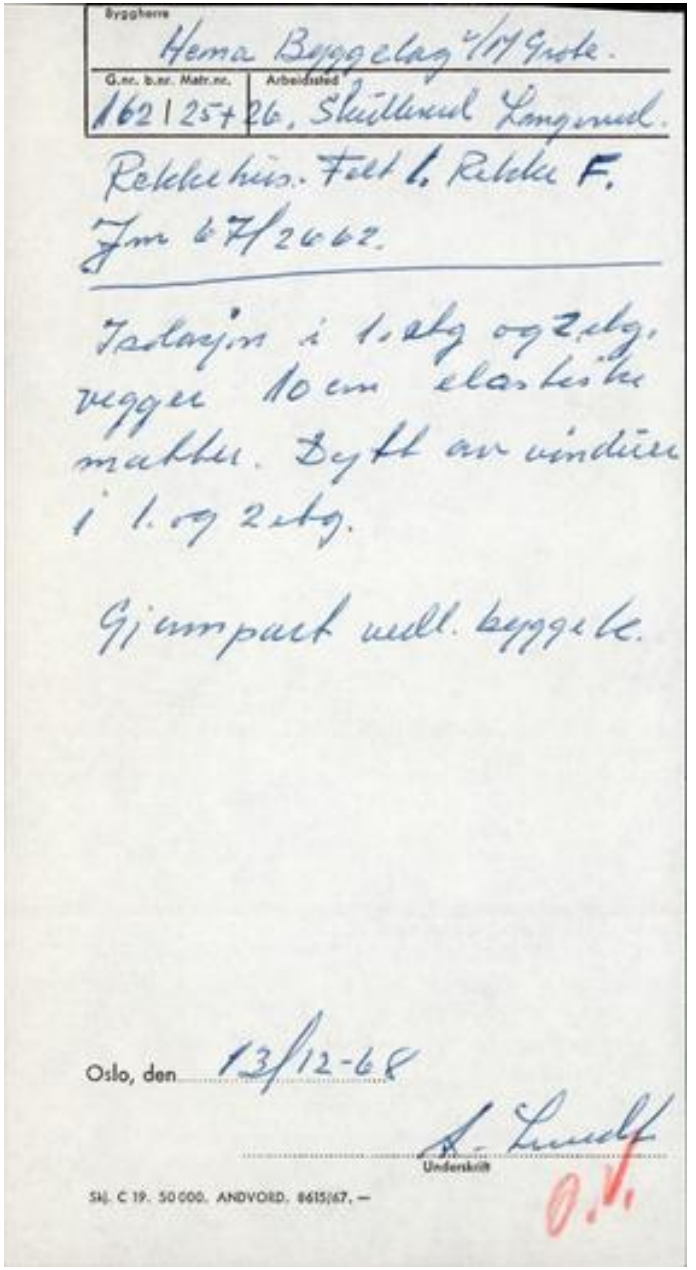
Gulv i 1 stg og 2 stg.
10 cm Glavgulvfilt.
Gjennpuet ovell. byggets.

Oslo, den 21/1-69

A. Lundh
Underskrift

Skj. C 19. 50 000. ANDVORD. 8615/67. –

O.K.



Byggherre: Hema Byggelag v/H Gjøte.

G.nr. b.nr. Matr.nr. 162/257 | Arbeidssted 26. Skullerud Langmyr.

Rekkehus. Felt 6. Rekke F.

Fm 67/2662.

Isolasjon i 1. etg og 2. etg. vegger 10 cm elastiske matter. Bytt av vinduer i 1. og 2. etg.

Gjennpakt vedl. byggetc.

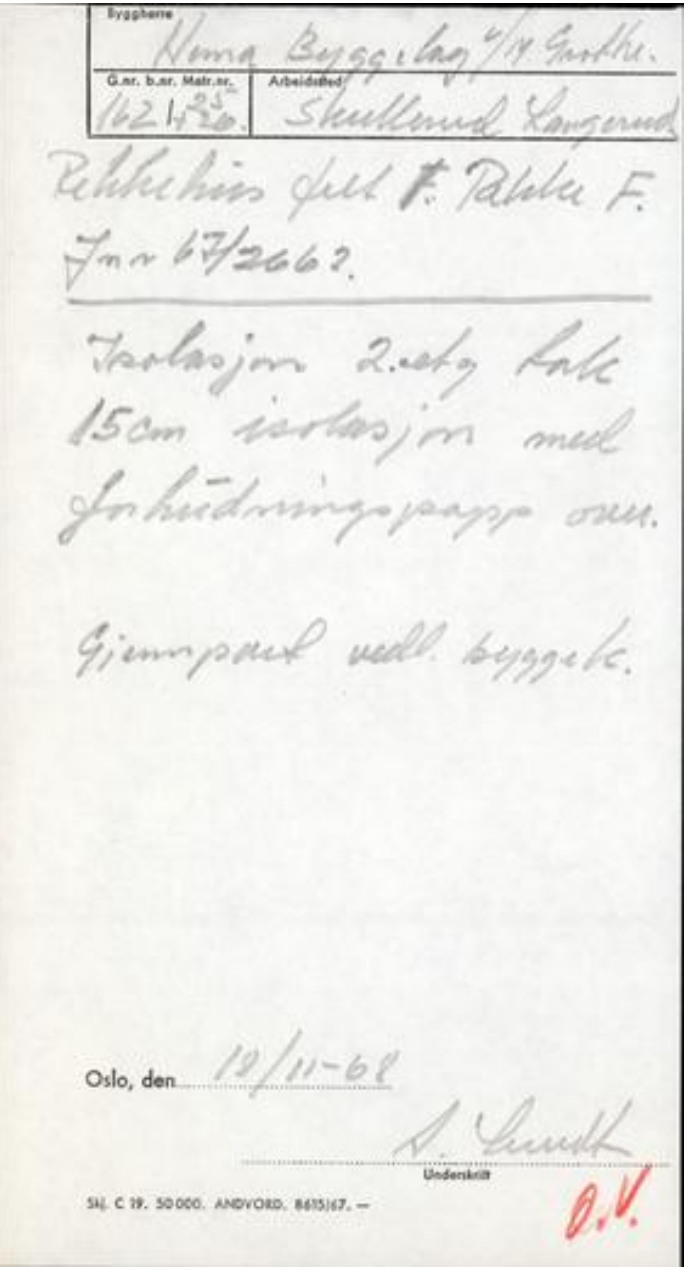
Oslo, den 13/12-68

A. Lundt

Underskrift

SKJ. C 19. 50 000. ANDVORD. 8615/67. —

O.K.



Byggherre: Hema Byggelag v/H Gjøte.

G.nr. b.nr. Matr.nr. 162/25-26 | Arbeidssted Skullerud Langmyr

Rekkehus felt F. Rekke F.

Fm nr 67/2662.

Isolasjon 2. etg hele 15cm isolasjon med fuktbindingspapp over.

Gjennpakt vedl. byggetc.

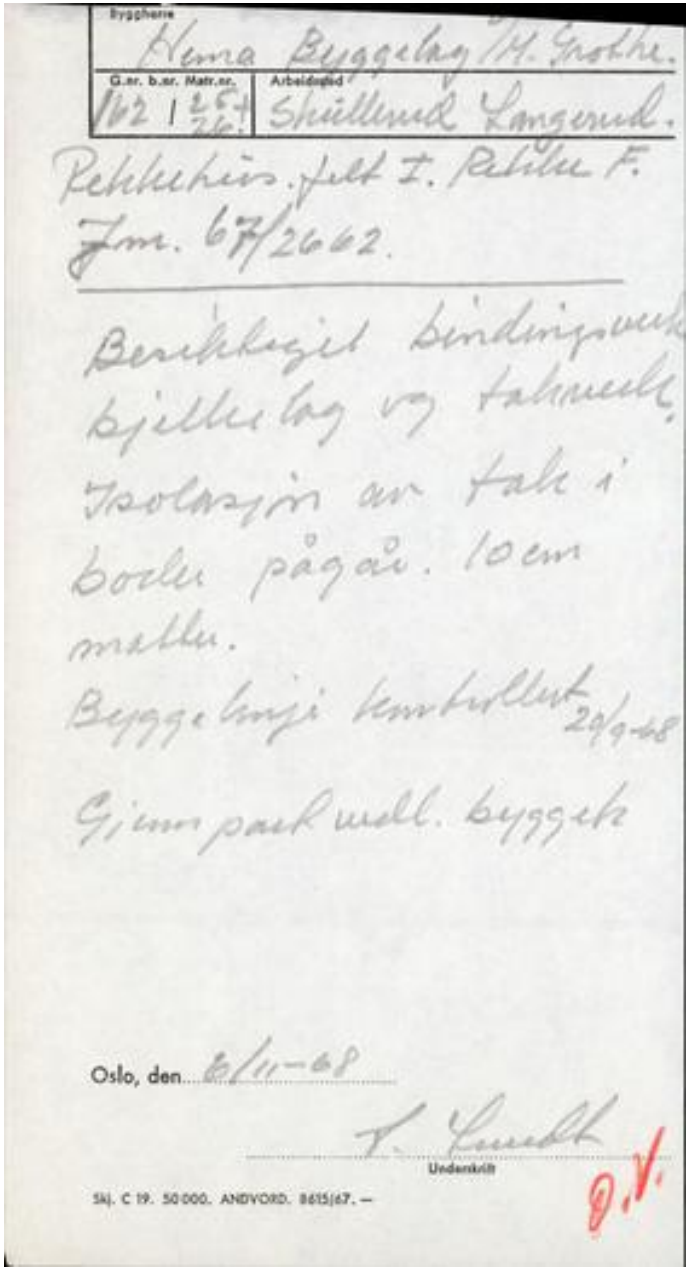
Oslo, den 19/11-68

A. Lundt

Underskrift

SKJ. C 19. 50 000. ANDVORD. 8615/67. —

O.K.



Byggherre: Hema Byggelag v/H. Grothe.

G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
162 / 25+26	Skullerud Langerud.

Rekkehus. felt I. Rekke F.
Fm. 67/2662.

Berikhetsjet bindingsverk
kjellervegg og takmerk.
Isolasjon av tak i
kolle pågår. 10cm
matter.
Byggekonji kontrollert 29/9-68

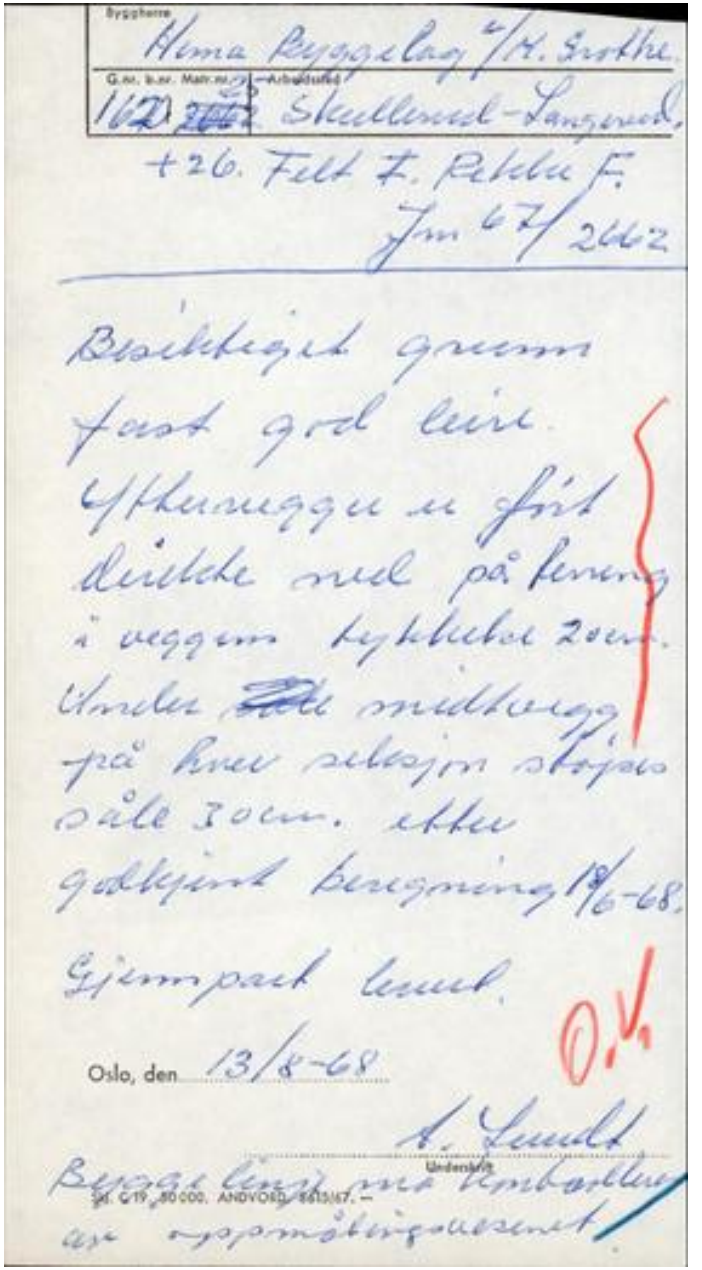
Gjennpark mell. byggeh

Oslo, den 6/11-68

T. Lundh
Underskrift

Skj. C 19. 50 000. ANDVORD. 8615/67. –

O.K.



Byggherre: Hema Byggelag v/H. Grothe.

G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
162 / 25+26	Skullerud-Langerud,

+26. Felt I. Rekke F.
Fm 67/2662

Beskhetsjet grunn
fast god leir.
Yttervegger av fort
betong med på støping
i veggen tykkelse 20cm.
Under midtvegg
på kne selvsjon støpes
såle 30cm. etter
godkjent beregning 19/6-68.

Gjennpark lemt.

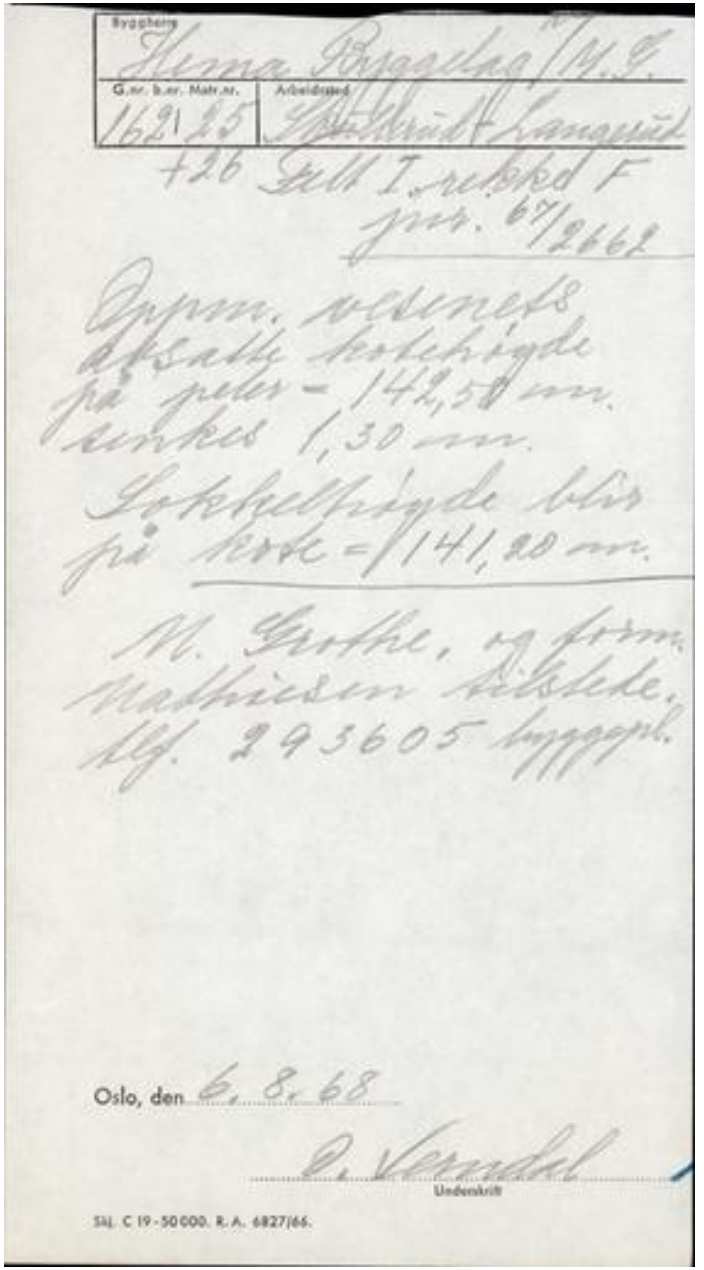
O.K.

Oslo, den 13/8-68

A. Lundh
Underskrift

Byggeh. kontr. ved kontrollen
ser oppmålingsresultatet.

Skj. C 19. 50 000. ANDVORD. 8615/67. –



Byggherre
Hema Byggelag / M. G.
G.nr. b.nr. Matr.nr. 162 25
Arbeidssted Hildrut Langvei
+26 Fell I. rekkd F
gnr. 67/2662

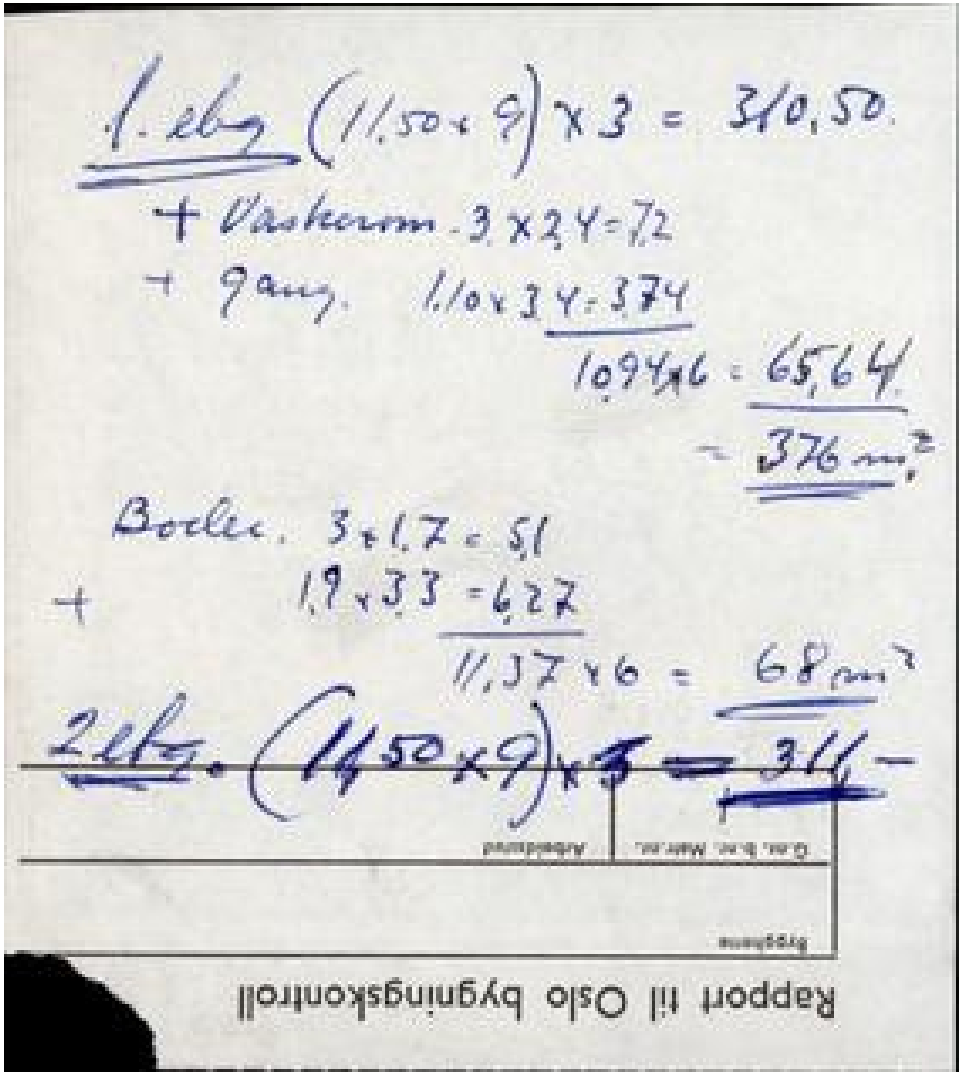
Opprm. vedmerk
øksalle kotehøyde
på peler = 142,50 mm.
senkes 1,30 mm.
Sokkelhøyde blir
på kotc = 141,20 mm.

M. Grothe, og form.
Mathiesen Hilstede.
Kfg. 293605 byggepl.

Oslo, den 6. 8. 68

P. Vendel
Underskrift

Skj. C 19 - 50 000. R. A. 6827/66.



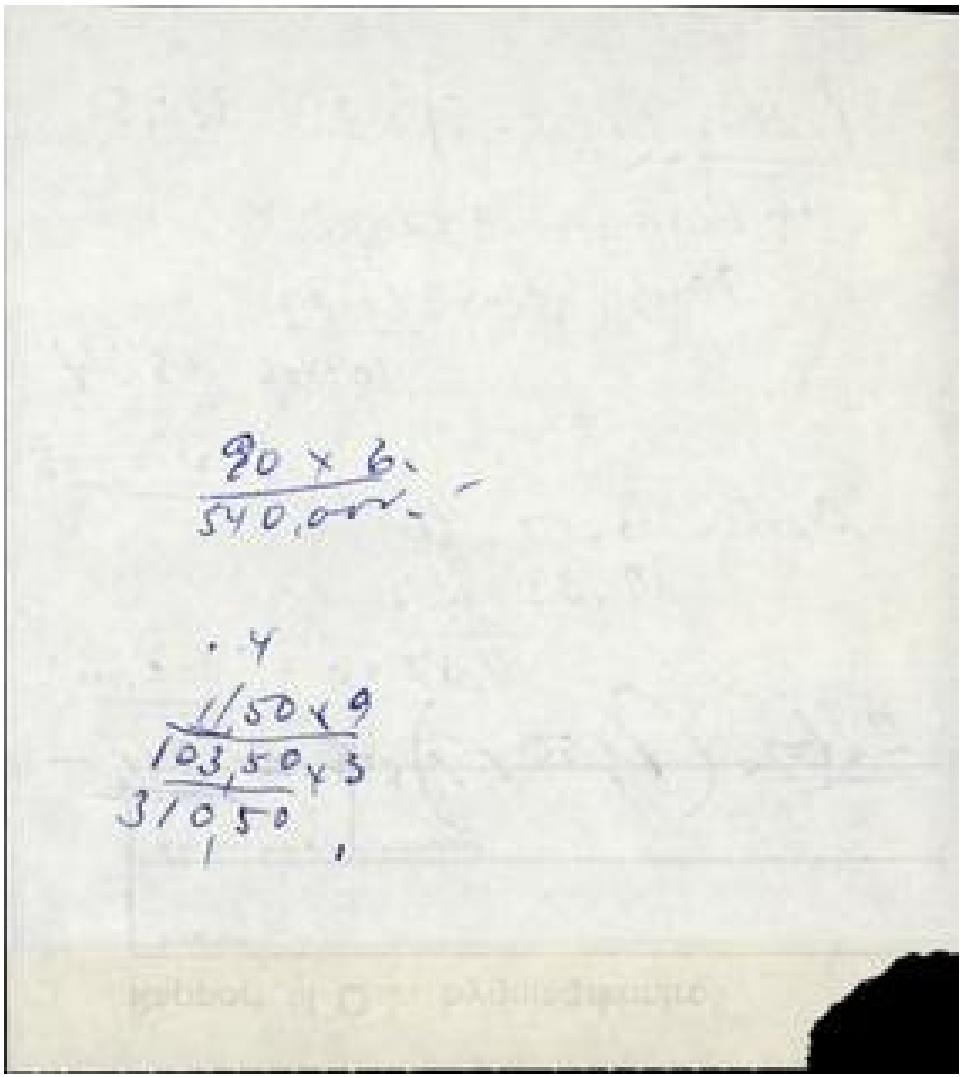
Rapport til Oslo byggingskontroll

Byggherre
G.nr. b.nr. Matr.nr. Arbeidssted

1. etg (11,50 x 9) x 3 = 310,50.
+ Vaskerom 3 x 2,4 = 7,2
+ 9 avg. 1,10 x 3,4 = 37,4
1094,6 = 65,64
= 376 m²

Bodec. 3 x 1,7 = 5,1
+ 1,9 x 3,3 = 6,27
11,37 x 6 = 68 m²

2 etg. (11,50 x 9) x 3 = 311 -


90 x 6.
540,00 -
. 4
1150 x 9
103,50 x 3
3105 0
1 ,

OSLO VANN OG KLOAKKVESEN

Det påhviler tomteeieren å beholde kloakk i regulert gate eller vei, til og langs tomten, før tomten bebygges.

VANN: 3/4" 400%=300 1" 500

SPALVANN: 2" Spy.pumpe kan normalt ikke tillates. STIGEHØYDE: 34,45 m

OVERVANN: 8"-12-15" Overvann tillates ikke ført til kloakkledn. uten særskilt tillatelse SEPTIKTANK: Nei

BEMERKNINGER: OFFENTLIGE/PRIVATE LEDNINGER

BYGGESAK I ORDEN: OSLO 2/12-66 (sign.)

Eiendommene må sammenføyes før byggetillatelse gis. 9/12-66 S.K.

Kartverksavdelingen, den 10. oktober 1966.

T. Bjørnstad.
avd.sjef.

JH/bs

GNR. 162, BNR. 25 OG 26 - LANGERUD FELT I

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. Byggingarådet godkjente 27. juli 1966, sak 338/66, som inntegnet på situasjonskartet.

For deling i henhold til bebyggelsesplanen tillates, skal det godtgjøres hvordan opparbeidelsen og vedlikehold av alle fellesarealer til gang- og kjøreveier, biloppstillingsplasser, grøntarealer og lekeplasser kan sikres på forsvarlig måte.

Samtlige hus skal være rettet og ha samme takvinkel. Gjerder eller espalier tillates satt opp mellom husene i maks. 1,8 meters høyde og maks. 5 meter ut fra vegg. Forøvrig tillates hekkbeplantning maks. 3 meter ut fra vegg.

Det må utarbeides felles beplantningsplan for feltet i målestokk 1:200 som skal godkjennes av bygningskontrollen. Nødvendige transformatoranlegg må tilpasses bebyggelsesplanen og plasseres i tilknytning til garasjeanlegg eller annen bygning.

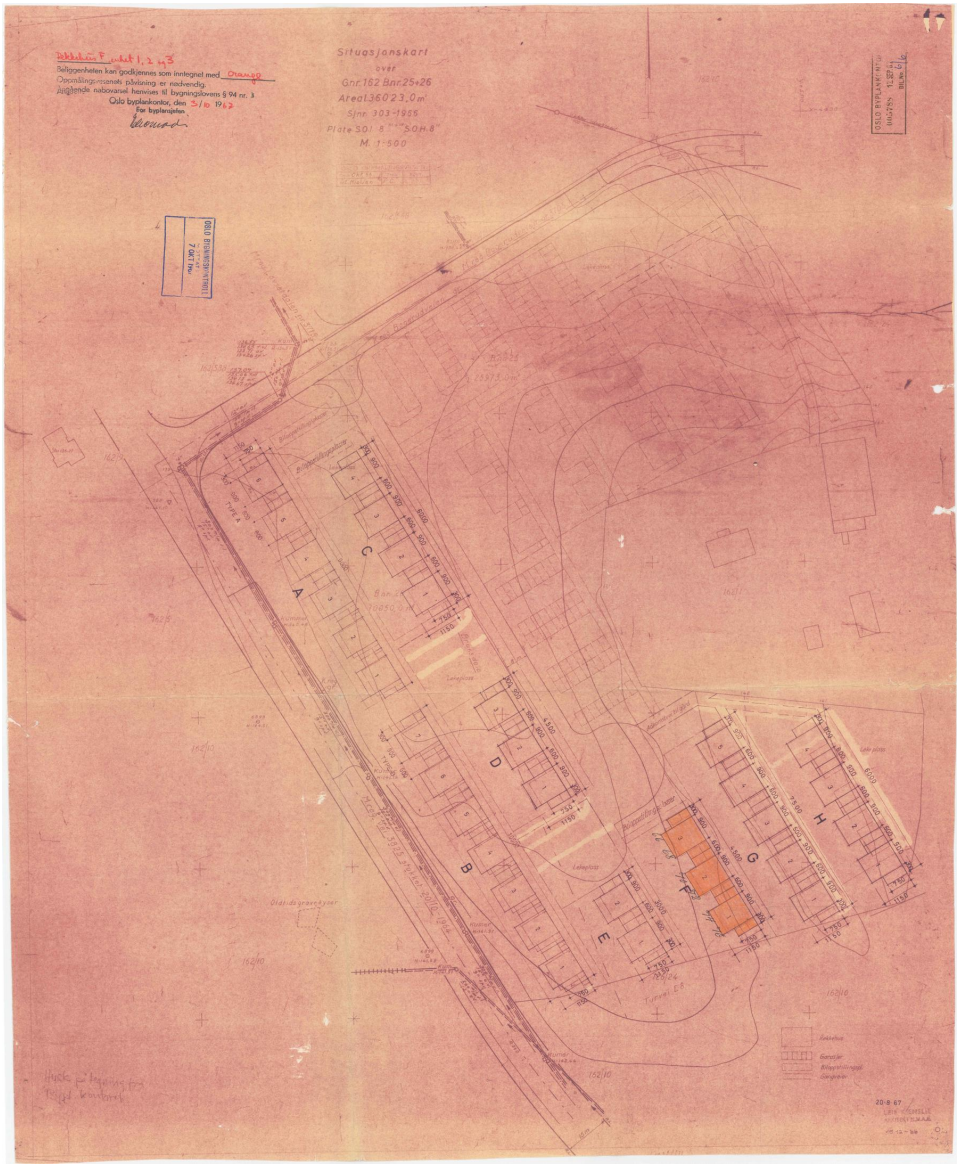
Det vises forøvrig til vedtekter og "Rettledning for byggemelderen" som følger vedlagt.

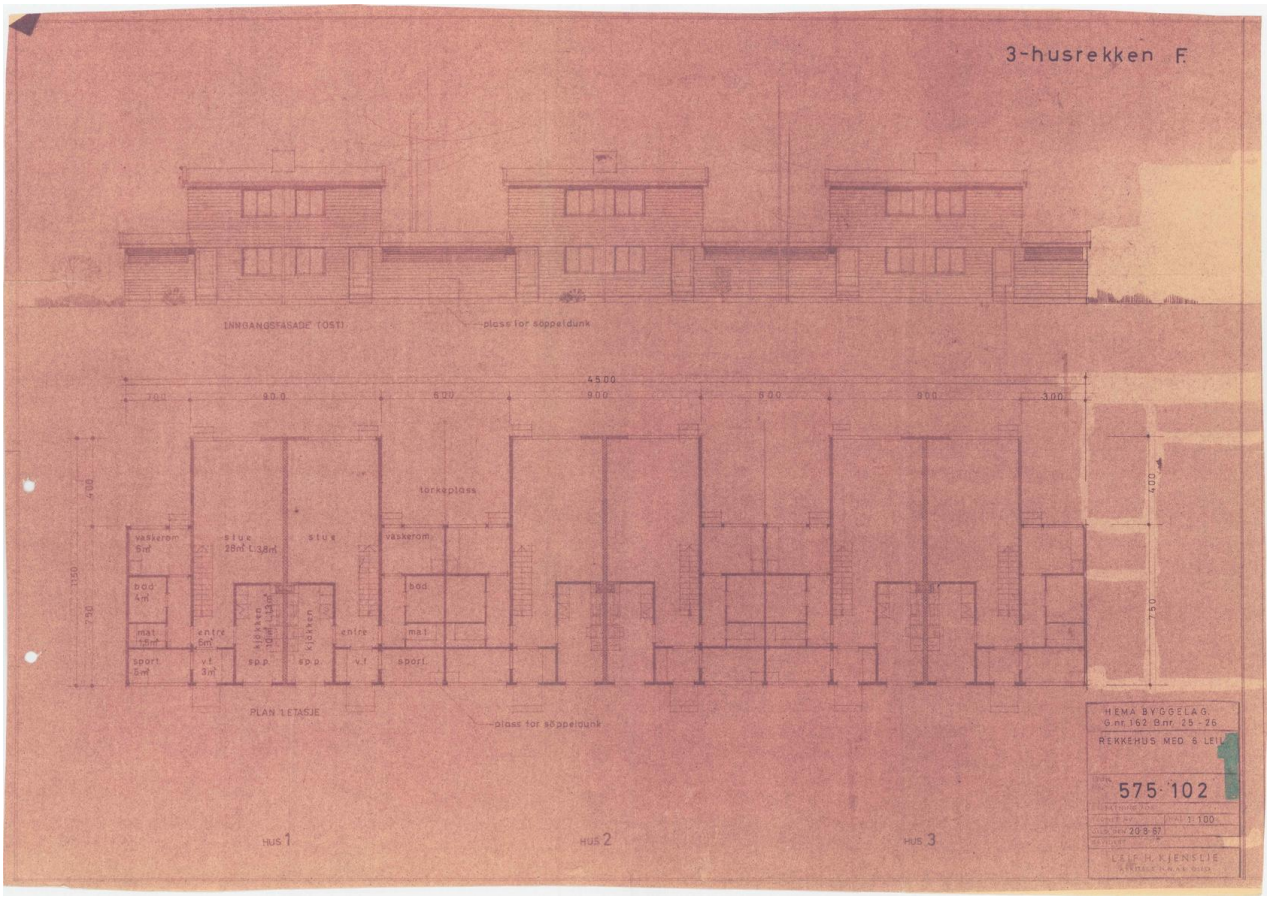
Oslo byplankontor, den 20. desember 1966

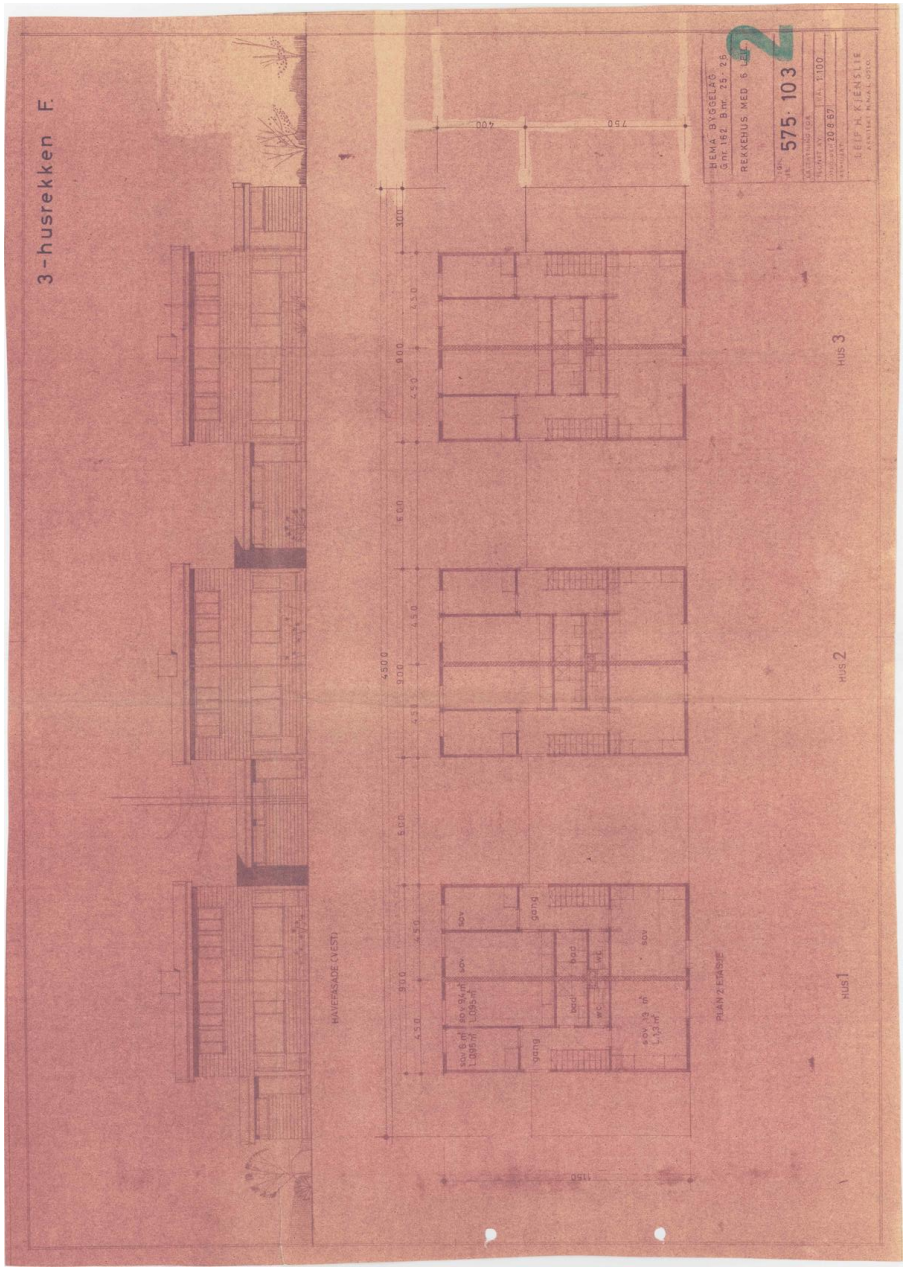
ADMINISTRASJONSAVDELINGEN

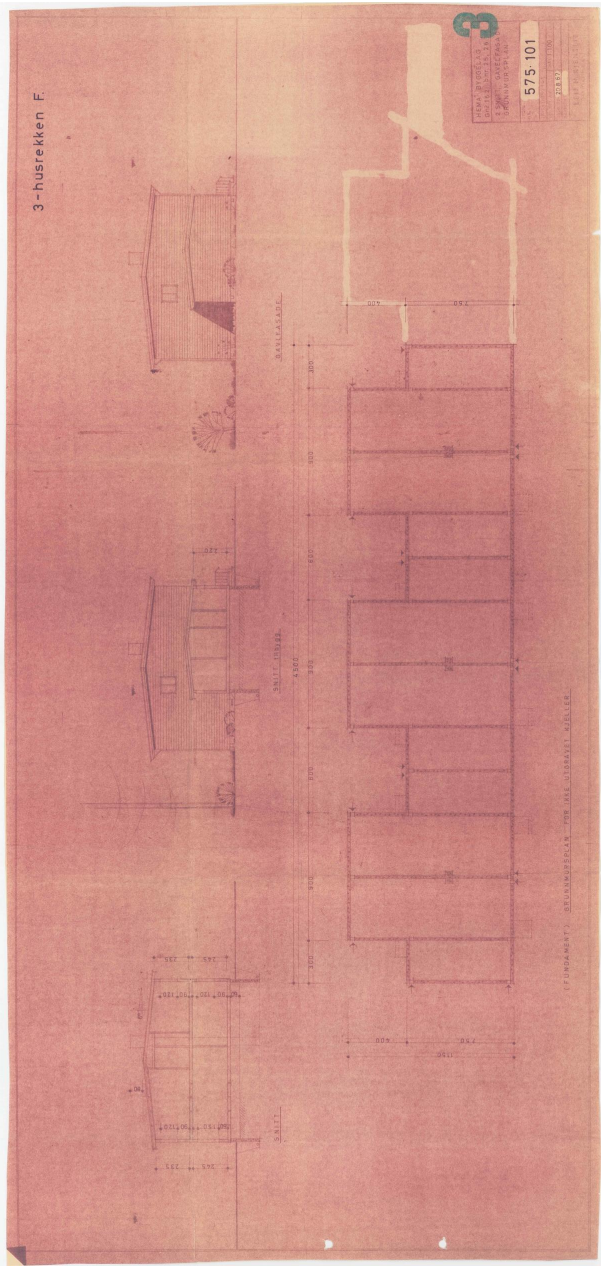
A. [illegible]
avd.sjef

Vedlegg




3-husrekken F
INNGANGSFASADE (ØST)
plass for søppeldunk
45.00
7.00
8.00
6.00
9.00
6.00
9.00
3.00
4.00
11.50
7.30
4.00
7.50
vaskerom 5m²
stue 28m² 38m²
stue
vaskerom
tørkeplass
bad 4m²
bad
mat 18m²
entre 5m²
kjøkken 10m² 12m²
kjøkken
entre
mat
sport 5m²
v.f 3m²
sp.p.
sp.p.
v.f
sport
PLAN 1.ETASJE
plass for søppeldunk
HUS 1
HUS 2
HUS 3
HEMA BYGGELAG
G.nr. 162 B.nr. 25 - 26
REKKEHUS MED 3 LEIL
575-102
1:100
29.9.67
LEIF H. KJENSLIE


3-husrekken F.
HUS 1
HUS 2
HUS 3
575 103
2


3-husrekken F.
575 101
3

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B, 0452 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/bislett

489 56 666

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

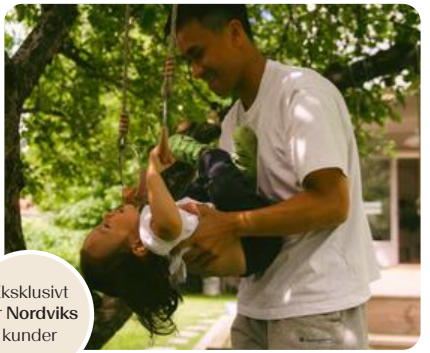
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8.Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 36-0263/23

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Løvsetfaret 68 1188 OSLO

Betegnelse: Gnr 162, bnr 77 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no