NORDVIK

Langerudsvingen 2B

3 soverom | 164 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Langerudsvingen 2B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
44	Om boligen
56	Nabolagsprofil
58	Vedlegg
81	Egenerklæringsskjema
89	Andre vedlegg
154	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
157	Forbrukerinformasjon om budgivning
158	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.04.2026

Nøkkelinformasjon



Populær og innholdsrikt rekkehus m/opparbeidet uteplass på 32 m² -Garasje og biloppstillingsplass -Nabo m/østensjøvannet

Prisantydning	**9 500 000,-**
Omkostninger	**392 930,-**
Totalpris	**9 892 930,-**
BRA-i	**164 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1949**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

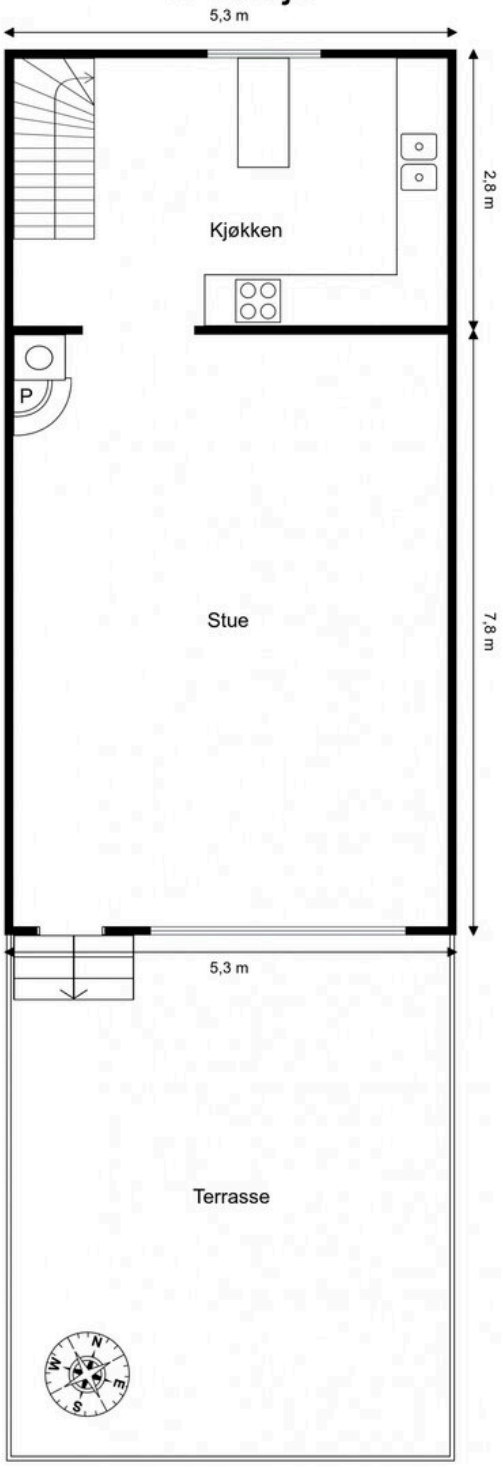
Rekkehuset har en attraktiv og svært barnevennlig beliggenhet i et trafikkskjermet bomiljø med store friarealer og idylliske Østensjøvannet som nærmeste nabo, med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Videre er det kun ca. 400 meter til populære Abildsø skole som rekkehuset sokner til. Her får du en sjelden kombinasjon av sentral beliggenhet med kort vei til sentrum, barnevennlige omgivelser og nærhet til marka.

-Utbygget og meget innholdsrikt rekkehus
-Bad i 2. etasje utvidet og oppusset i 2021
-Solrik og pent opparbeidet uteplass
-Tre soverom
-To bad
-Praktisk innebod og utebod for lagring
-Garasjeplass og biloppstillingsplass med el-bil lader
-Nærhet til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon
-Familievennlig boligområde
-Andel fellesgjeld kr 150 300,- inkl. i totalpris*

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm

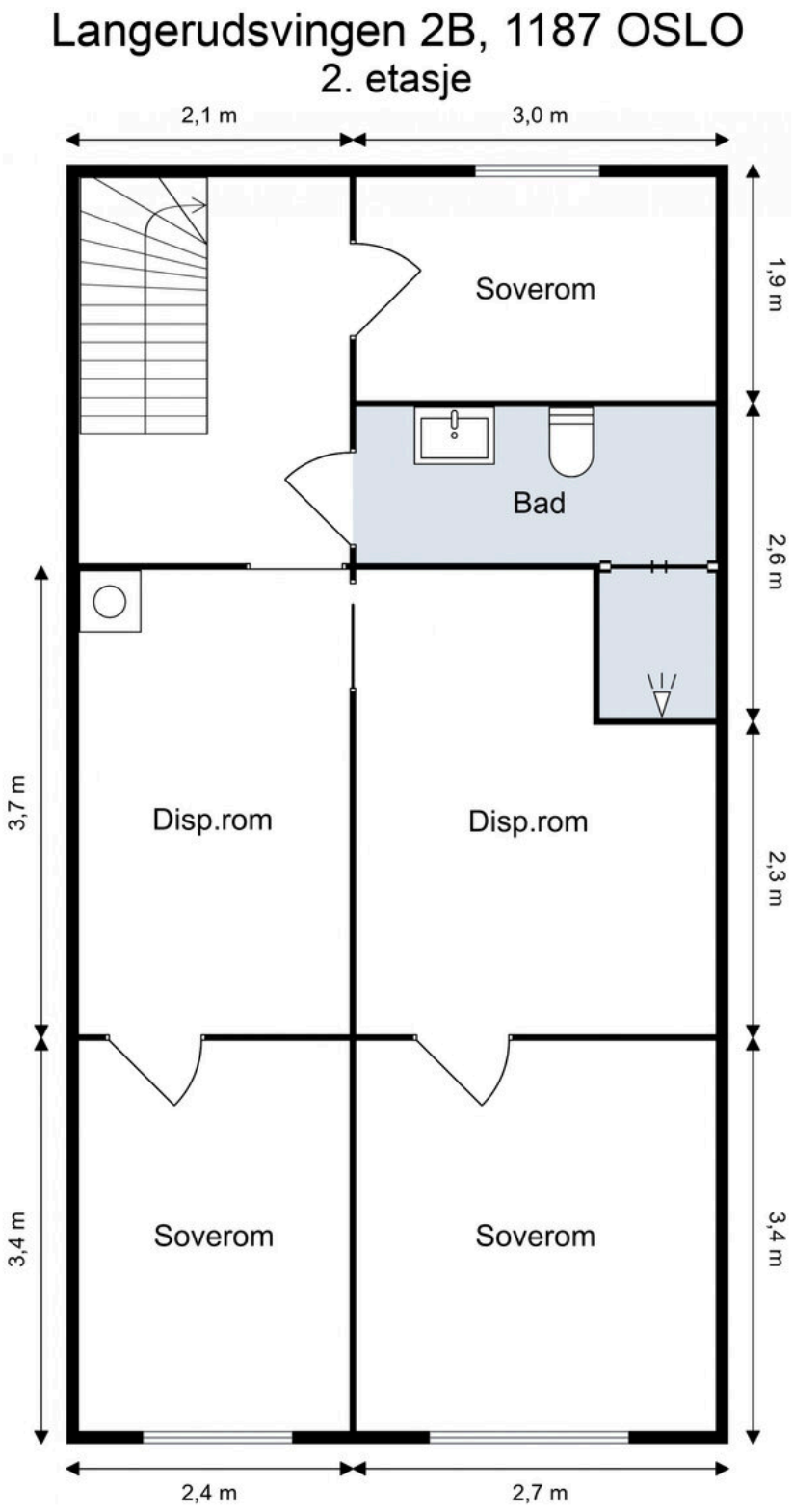
Langerudsvingen 2B, 1187 OSLO
1. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm

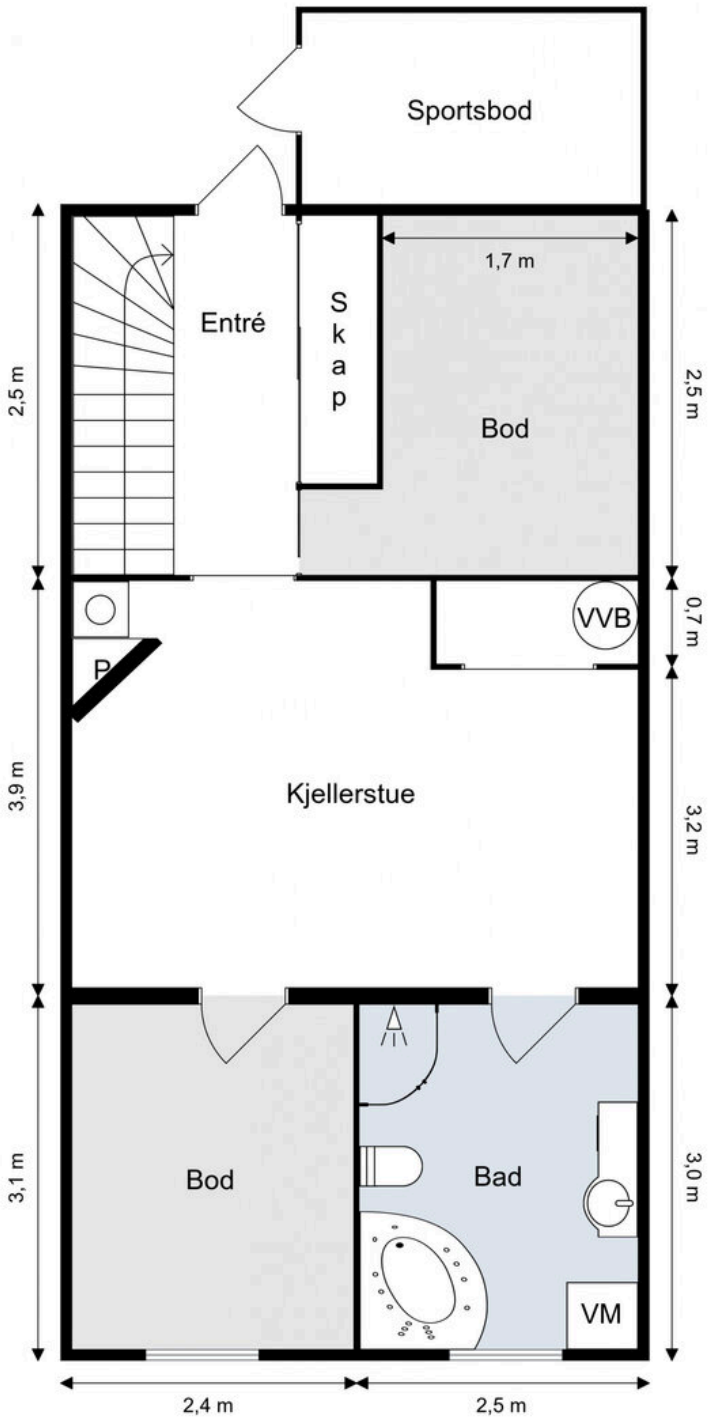


Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 58 kvm

Langerudsvingen 2B, 1187 OSLO
Kjeller



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme


























































































PRINCE HARRY SPARE
HUMANOID
MAO
LONDON
ROMA
ITALIEN
KAKEBOKEN
Scholes





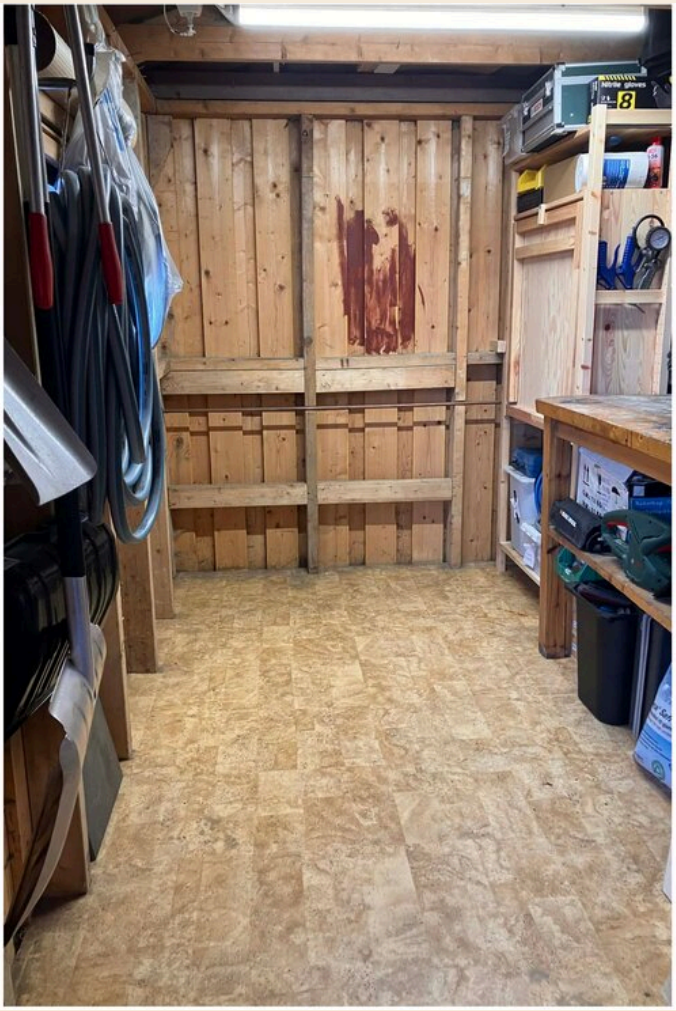



KOFTEBOKEN
BOSCH




















EVERY THING
OK

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0249/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Langerudsvingen 2B, 1187 OSLO
Gnr 161, bnr 22 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Bibbi Moen Drange
Kristoffer Garsjø

Kjøpesum og omkostninger
9 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
150 300,- (Andel fellesgjeld)
241 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
392 930,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
407 930,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 892 930,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 907 930,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

OBS: Andel fellesgjeld medfølger og skal ikke innfris ved kontraktsinngåelse, da den overtas av ny eier. Andel fellesgjeld skal ikke innbetales ved kjøp, men det forutsettes at kjøper har finansieringsbevis for totalpris (se kjøpers omkostninger).

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1949

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 164 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 170 kvm
TBA: 32 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 52 kvm. Entré, 2 boder, bad og kjellerstue.
BRA-e: 6 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 58 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Stue og kjøkken.
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 32 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 56 kvm. 3 soverom og baderom.
Total BRA: 56 kvm.

Innhold
Rekkehuset inneholder:
Kjeller: Entré, 2 boder, bad og kjellerstue.
1. etasje: Kjøkken og stue. Utvendig bod.
2. etasje: 3 soverom og bad.

- KJELLER -

ENTRÉ:
Boligen har en innbydende entré med flislagt gulv som gir et godt førsteinntrykk. Entréen har god oppbevaringsplass i en romslig skyvedørsgarderobe.

KJELLERSTUE:
Dette rommet fungerer utmerket som lekestue for de minste i familien, eller som et eget fristed for ungdommen. Med sin romslige utforming er det god plass til en komfortabel sittegruppe, TV-løsning og annet tilhørende møblement, slik at du kan skape en innbydende og funksjonell sone for både avslapning og underholdning. Den åpne og fleksible planløsningen gir mulighet for å tilpasse rommet etter familiens behov – enten det brukes til spill, filmkvelder eller sosiale

sammenkomster. Kjellerstuen er utstyrt med en stemningsfull peis som gir god varme og bidrar til en lun atmosfære på kjølige dager.

BADEROM:
Romslig, flislagt baderom med elektrisk gulvvarme og downlights i himlingen. Badet er innredet med klosett, servant med innredning, speil, badekar og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

TO BODER:
Praktiske boder i kjeller med gode oppbevaringsmuligheter for blant annet sesongutstyr, sportsutstyr, verktøy og øvrige eiendeler. Den ene boden er innredet som treningsrom med plass til treningsutstyr.

- 1. ETASJE -

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL MARKTERRASSE:
Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med flott parkett, og overflatene er malt i delikate og moderne fargetoner. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape ditt drømmehjem. Stuen er utstyrt med en hyggelig peis som gir god varme og bidrar til en lun og innbydende atmosfære på kjølige dager.

Samtlige varmeovner i boligen er skiftet ut og oppgradert til moderne WiFi-styrte panelovner av typen Nobø. Ovnenes funksjoner kan enkelt styres via app, samtidig som de også har manuelle betjeningsmuligheter direkte på enheten. Løsningen gir god energieffektivitet med mulighet for egendefinerte programmer, nattsenking og valg av ulike moduser som hjemme, borte og sparemodus.

Fra stuen er det utgang til en romslig, sydvendt markterrasse på ca. 32 m² med svært gode solforhold. Terrassen er skjermet med levegg mot naboer og oppleves som en privat og innbydende uteplass, perfekt for både avslapning og sosiale sammenkomster. Det er god plass til utemøbler, som sittegrupper, spisebord og grill, noe som gir fine rammer for hyggelige måltider og samvær utendørs. Terrassegulvet ble oppgradert i 2025 med grundig rens, sliping og beising, og fremstår som pent og velholdt. I tillegg er det etablert en platting og oppført et veksthus, som gir gode muligheter for både dyrking og uteopphold gjennom sesongen.

ROMSLIG KJØKKEN:
Pent og funksjonelt kjøkken med svært gode oppbevarings- og arbeidsflater. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Over benkeplaten er det fliser og belysning som gir et praktisk og helhetlig uttrykk. Kjøkkenet er tilrettelagt med opplegg for komfyr, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn, samt avtrekk over kokeplass. Det er i tillegg etablert en kjøkkenøy som gir ekstra benkeplass og bidrar til en sosial og funksjonell løsning.

- 2. ETASJE -

TRE SOVEROM:
I 2. etasje finner du tre romslige soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement. Rommene er fleksible og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, tilpasset ulike behov.

BADEROM:
Lekkert, flislagt baderom med elektrisk gulvvarme og downlights i himlingen. Badet ble utvidet og renovert i 2021, og fremstår moderne og funksjonelt. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant med innredning, speilskap med belysning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Elektrisk styrt vifte.

OPPBEVARING:
Det en utvendig sportsbod på ca. 5,7 m², praktisk plassert rett ved inngangsdøren. Perfekt for oppbevaring av blant annet sykler og annet utstyr.

OVERFLATER, ETC.:
2. etasje: Himlinger med takess e.l. og malt panel. Vegger med strietapet, malte plater og malt panel. Gulv med teppe og 2-stavs parkett. Takhøyden ble målt utenfor badet til 2,34 m.
1. etasje: Himlinger med takess e.l. Vegger med MDF-panel og malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt i stuen til 2,45 m.
Kjeller: Himlinger med malt trepanel. Vegger med MDF-plater og malt panel. Gulv med skipsgulv e.l, fliser og tregulv. Takhøyden ble målt i entré til 2,07 m og i stuen til 2,0 m

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Hovedytterdør av trekonstruksjoner med glassfelt.
Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1997. Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1995, samt et vindu med 2-lags isolerglass, produsert i 2003.
Balkongdør: Balkongdør med 2-lags isolerglass, produsert i 2003.
Innerdører: Boligen har formpressede innerdører med speil. Det er også to skyvedører med speil i 2. etasje.
Ventilasjon: Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.
Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i kjeller.
Oppvarming: Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme i entré. Det er plassert peisovn i stue i 1. etasje og i kjeller. Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2003 er plassert i kjelleren.

Standard
Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det medfølger garasjeplass i felles garasjerekke på ca. 15 m², samt biloppstillingsplass ved inngangen. Det er installert elbillader ved biloppstillingsplassen. Ladepunktet er tilkoblet boligens strømuttak, og forbruk belastes derfor boligens egen strømregning.

Sameiet disponerer flere biloppstillingsplasser forbeholdt beboere, samt egne gjesteparkeringsplasser.

Øvrig parkering skjer i henhold til gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Bad i 2. etasje utvidet og renovert i 2021.
Satt inn kjøkkenøy på kjøkkenet.

2004: Det har blitt utført tilbygg i alle etasjene. Arbeider er utført Utført av Einar Johansen AS / Olav Lærum AS. Det foreligger ferdigattest datert 16.09.2004.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering inkl utvidelse av våtrom i 2. etg. i 2021 utført av Nore VVS AS. Nytt bad ifm oppussing/oppføring av tilbygg (forrige eier) i 2003/2004 utført av Einar Johansen AS / Olav Lærum AS .

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nore VVS AS utførte arbeidet på badet i 2. etg. fra 2021. I tilbudet stod det: "Membran på gulv legges av type Mira smøremembran eller tilsvarende med forsterkninger rundt sluk, eventuelt kan underliggende bane membran brukes på gulv som et alternativ. (...) Membranplater: Utkassing ved SA opplegg utføres av Litex plater eller tilsvarende. Det er medtatt generelt som oppretting og som membran på badet." Vedr bad i underetasje: Tettesjikt /membran/sluk ble ikke oppgradert/fornyet ihht forrige eiers egenerklæring, med følgende kommentar "Bygget nytt / flytende membran"- vi har tolket dette dithen at siden det ble bygget helt nytt fra bunnen var det ikke noe som ble per definisjon oppgradert.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2003/2004: Einar Johansen AS / Olav Lærum AS 2021: Arbeidet er utført av Nore VVS AS. Bilder tatt av eier underveis er lastet opp på Boligmappa.no.

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Terrassegulvet ble behandlet i 2025 med terrasserens, pussing og beising, dette ble utført av nåværende eier. Det er tidligere eier som har lagt platting og bygget veksthus. Vi har ingen informasjon om tidspunkt og utfører av disse arbeidene. Fra forrige eiers egenerklæringsskjema: "Skiftet shingel på tak, samt takrenner - tidspunkt 2010-2012?" utført av taktekker Einar Johansen AS. Bod og tak over inngangsparti: Dette ble byggemeldt til Oslo kommune Plan og bygningsetaten i 1997. Vi har ingen informasjon om hvem som utførte disse arbeidene. Det foreligger forøvrig ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten på tilbygg fra 2004. Utført av Einar Johansen AS / Olav Lærum AS.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifm tilbygg 2003/2004 ble det drenert på hagesiden. Det er vedtatt under ekstraordinært årsmøte 08.01.26 å drenere samtlige husrekker. Fremdriftsplanen for dette er ikke endelig vedtatt. Rekke nr 2 skal dreneres ila de nærmeste årene. Styret må kontaktes for ytterligere informasjon om planer for videre fremdrift. Det er ikke oppdaget fukt i vår enhet. Vi er ikke kjent med at rekkens øvrige enheter har fuktproblematikk.

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: Fra forrige eiers egenerklæring: El-kontroll 2017. Det må forøvrig ha vært gjort
arbeider på anlegget ifbm tilbygget i 2003/2004. Det ble gjort elektriske arbeider ifbm oppussingen av badet i 2 etg. De
elektriske arbeidene ble utført av underentreprenør av Nore VVS AS: Elektrikergruppen AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført? I 2017 ihht forrige eiers egenerklæringsskjema

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har ikke informasjon om hvem som har montert denne eller når den ble montert. Vi sitter med andre ord ikke på informasjon om det er faglært/ufaglært/egeninnsats som er brukt.

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: Fra forrige eiers egenerklæring: Oppgradering/rørfornyelse av felles nett i 2013 utført av 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.?
- Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bod og tak over inngangsparti. Ferdig meldt 1997. Vi har ingen informasjon om hvem som utførte disse arbeidene. Utskifting av vinduer og dører. Ferdigattest 1978. Vi har ingen informasjon om hvem som utførte disse arbeidene. Ominnredning i 2. etasje samt utskifting av vinduer. Ferdigattest 1976. Vi har ingen informasjon om hvem som utførte disse arbeidene. Tilbygg. Ferdigattest 2004. Utført av Einar Johansen AS / Olav Lærum AS

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja
Beskriv: Det ble satt inn en ny baderomsvifte ifm totalrenovering av badet i 2. etg. i 2021 utført av Nore VVS AS. Det ble også utført arbeid av blikkenslager ifm installasjonen av den nye baderomsviften på taket, også gjennom Nore VVS AS.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Nytt kjøkken fra ca 2009/10. Vi har ingen informasjon om detaljer rundt arbeidet

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv: Vinduet på kontoret/soverommet i 2. etg. (nordsiden) lar seg ikke åpne. Vi antar at forrige eier kanskje kan ha malt igjen vinduet. Det må påregnes å skifte ut dette vinduet.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja
Beskriv: Vi er usikre på om gulvvarmen på treningsrommet/kontoret i kjelleretasjen virker. Vi har aldri testet varmekablene der.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
Beskriv: Ja. Skjevheter i gulv enkelte steder. Se tilstandsrapport.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja
Beskriv: Ifm våtromsrehabiliteringen i 2021 ble vi anbefalt (av Nore VVS AS) å bytte ut hovedstoppekranen pga alder på denne.

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? Ja, ifm salget i 2019 følger det av salgsoppgave/prospekt.

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
Eventuell kommentar: Se kommentar ang. vedtatt drenering i sameiet. Drenering utføres av Lahaug AS. Kontakt styret for ytterligere informasjon.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja
Eventuell kommentar: Styret har nylig vedtatt en økning i felleskostnadene på 300 kr/mnd fra 01.08.2026 for å styrke sameiets økonomi og likviditet. Økningen skal bidra til å dekke løpende kostnader og låneforpliktelser, samt sikre en bedre økonomisk buffer.

Bygningssakkyndig
Marcus Pettersen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Velholdt og pen bolig som ble oppført i 1949 og tilbygget i 2003. Rekkehus bygget i 1958. Bygningen er trolig fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur

av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført i trekonstruksjon med ukjent utførelse, utvendig kledd med stående bordkledning. Pulttak takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Balkongdør
- Innvendig > Overflater - gulv kjeller
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Tekniske installasjoner > Vannledninger - kobber
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør - støpejern
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Våtrom > Kjeller > bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Kjeller > bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Kjeller > bad > Sluk, membran og tettesjikt

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Våtrom > Kjeller > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger, herunder oppvaskmaskin, kjøleskap, mikrobølgeovn og komfyr. Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Planteskapet på kontoret i 2.etasje.
- Spisestuelampen.
- Det ene garderobeskapet på mellomrommet.
- Hylleseksjonen i peisestuen.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Adgang til utleie
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
G - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme i entré. Det er plassert peisovn i stue i 1. etasje og i kjeller.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15 201 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 17 102,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
Feie-og tilsynsgebyr 237,00
Vann-og avløpsgebyr 16 865,56
Totalt kr. 17 102,00

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Velavgift
Det er pliktig medlemskap i Lille Langerud Sameielag II. Sameiet består av 22 boligseksjoner.

Hjemmeside: https://vibbo.no/lille-langerud-sameielag-2/om

Det ble på ekstraordinært årsmøte 08.01.2026 vedtatt å gjennomføre drenering av samtlige husrekker, samt asfaltering av sameiets private veier. Endelig fremdriftsplan er foreløpig ikke fastsatt, men rekke nr. 2 er planlagt drenert i løpet av de nærmeste årene. For nærmere informasjon om videre fremdrift henvises det til styret.

Det er ikke registrert fukt i aktuell enhet, og selger er heller ikke kjent med fuktproblematikk i øvrige enheter i rekken.

Sameiet er i gang med drenerings- og asfalteringsprosjektet (fase 1). I forbindelse med oppstart og dialog med entreprenør er det avdekket at vann- og avløpssystemet i traséen mellom rekke 10, 8 og 6 henger sammen og er i dårlig forfatning. Entreprenøren har derfor anbefalt at rekke 8 utbedres samtidig som

arbeidet pågår, for å redusere risiko for fremtidige inngrep og økte kostnader.

Styret har på bakgrunn av dette foreslått en avgrenset utvidelse av prosjektet (utvidet fase 1), samt en økning i felleskostnadene for å styrke sameiets økonomi og likviditet. Dette er vedtatt, og innebærer en økning i felleskostnadene på kr 300 per måned per seksjon fra 01.08.2026. Økningen skal bidra til å dekke løpende kostnader og låneforpliktelser, samt sikre en bedre økonomisk buffer.

Det er videre vedtatt igangsetting av utvidet fase 1, som omfatter rekke 8 (hage- og fremside) samt stikkvei ved innkjøringen til rekke 10.

I tillegg er det tidligere vedtatt å asfaltere veien som går forbi boligen og videre innover området. Veien fra felles beboerparkering, forbi aktuell rekke og inn til snuplass ved rekke 10, er en privat vei eid av sameiet i fellesskap.

Dyrehold
Det er tillatt å holde husdyr. Dyreholderen skal ha kontroll med dyret, og sørge for at det ikke er til fare, sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere. Han skal fjerne etterlatenskaper etter dyret. Dyret må ikke komme i sandkasser eller i lekestativer.

Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 4 000,-
Herav:
Feste avgift 699,00
Internett 329,00
Garasje 110,00
Felleskostnader 2 862,00 (øker til kr. 3 162,00 fra 01.08.2026)

Felleskostnadene inkluderer blant annet garasje, festeavgift, kabel-TV, vaktmestertjenester samt forsikring av garasje og fellesarealer.

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208713663
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo 3 306 640,00
Innfrielsesdato: 30.01.2056
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 150 300,37
Kapitalkostnader: 978,90
Administrasjonsavtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 150 300,35,-, pr. dags dato.

OBS: Andel fellesgjeld medfølger og skal ikke innfris ved kontraktsinngåelse, da den overtas av ny eier. Andel fellesgjeld skal ikke innbetales ved kjøp, men det forutsettes at kjøper har finansieringsbevis for totalpris (se kjøpers omkostninger).

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 22 776,- pr år. Egenandel på kr. 8 000,-. Forsikringen fra Tryg heter "Bygning fullverdi Ekstra" med en forsikringssum på 6 612 000 kr
- Alarm fra Sector Alarm kr 736,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 3 986,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 745 166,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 350 237,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr: SP624762.7.1

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet fiber via OBOS OpenNet. Månedlig kostnad utgjør kr 329 og er inkludert i felleskostnadene.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 116 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Fellestomt eid av sameiet, hvor festeforholdet ble innløst fra Oslo kommune i 2022.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et populært, barnevennlig og sentralt boligområde på Abildsø/Lille Langerud i Oslo. Her bor du med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et bredt utvalg av daglige servicetilbud og fritidsaktiviteter.

Tomten grenser direkte til Østensjøvannet naturreservat – et av Norges mest kjente fuglereservater. Om sommeren beiter både hester, kuer og sauer i området, og turmulighetene er mange og varierte. I tillegg er det kort vei til Østmarka med fantastiske turstier, sykkelveier og skiløyper – et unikt friluftsområde tilgjengelig hele året.

Like i nærheten finner du Abildsø idrettspark med fire fotballbaner av ulik dekke, drevet av det aktive og inkluderende Rustad Abildsø sportsklubb (RASK). Området byr også på idrettshall, lekeplasser, skøytebane, ridesenter og treningssenter. Flere offentlige svømmehaller – som Manglerud, Bøler og Lambertseter bad – er lett tilgjengelige.

For den aktive er det slalåmbakke ved Skulleruddumpa, og flotte friluftsområder på både Ekebergsletta og Brannfjell. Østmarka byr på populære turmål som Mariholtet og Rustadsaga, begge med hyggelige serveringstilbud. Golfentusiaster har kort vei til Grønmo golfbane.

Dagligvarebutikker som Joker og Rema 1000 ligger i nærheten, mens Lambertseter senter, Manglerud senter og Bryn senter tilbyr et bredere utvalg av butikker og tjenester. Oslo sentrum er også lett tilgjengelig med både bil og kollektivtransport, og gir tilgang til alt hovedstaden har å by på.

Det er gode kollektivforbindelser med både buss og t-bane i nærområdet. Nærmeste holdeplass er Abildsø, kun ca. 200 meter unna. Med bil tar det ca. 3 minutter til Lambertseter, 9 minutter til Ekeberg, 12 minutter til Oslo S og 35 minutter til Oslo Lufthavn.

Det er kort og trygg skolevei til Abildsø barneskole og ungdomsskole. I tillegg finnes det flere videregående skoler i nærområdet, samt et godt utvalg av både kommunale og private barnehager.

Nærområdet:
Kommunal barnehage: 50 meter
Privat barnehage: 100 meter
Buss (70, 70E, 78A/B, 79 og Flybuss), stoppested "Abildsø": 200 meter
T-bane, Lambertseter stasjon: 1 100 meter
Butikker: Bunnpris 700 meter, Rema/Coop 1 000 meter
Barne- og ungdomsskole, Abildsø: 300 meter
Videregående skole, Lambertseter: 1 000 meter
HYRE-bilplass: 100 meter
Kiosk (Abildsø grill): 200 meter
Pakkepostbokser (Posten/PostNord): 50 meter

Idrett og fritid:
Abildsø Tennisklubb: 200 meter
Abildsø/Rustad Idrettsklubb: 400 meter

Handel og servicetilbud:
Lambertseter senter (nærmeste bydelssentrum): 1 100 meter

Transport og sykkel:
Sykkelbane langs hele veien til sentrum (ca. 17 minutter)

Offentlig kommunikasjon
Det er kun ca. 3 minutters gange til Abildsø bussholdeplass med totalt syv linjer. Videre er det ca. 16 minutters gange til Bogerud T-banestasjon med linje 2 og 3.

Skoler og barnehager
Lille Langerud barnehage, 3 min gange
Abildsø menighetsbarnehage, 3 min gange
Bakkehavn barnehage, 12 min gange
Boligen sokner til Abildsø skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Langerudsvingen 2 A-D - Vaaningshus - Exdok (attestert) - 1948

Langerudsvingen 2 B - Bod og tak over inngangsparti - Ferdig mldt - 1997
Langerudsvingen 2 A-D - Utskifting av vinduer og dører - Ferdigattest - 1978
Langerudsvingen 2 A-B - Ominnredning i 2. etasje samt utskifting av vinduer - Ferdigattest - 1976
Langerudsvingen 2 A - Bod og tak over inngangsparti - Mld om mindre arb + henleggelse - 1997
Langerudsvingen 2 B - Tilbygg - Ferdigattest - 2004

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

2. etasje: Opprinnelige plantegninger viser bad plassert på det minste soverommet i dag. Dagens løsning avviker, ved at bad er etablert i tidligere kott, mens opprinnelig baderom er omdisponert. Det anbefales at det gjøres nærmere undersøkelser. Videre er det oppført to lettvegger, noe som har etablert to separate mellomganger utenfor soverommene.

Kjeller: Det foreligger tegninger fra tilbygget utført i 2004. På disse tegningene er bod og bad vist speilvendt i forhold til dagens utførelse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier/sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig, i henhold til reguleringsplan S-2864, vedtatt 14.05.1986. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker:
Langerudsvingen 2A-D, 4A-D, 6A-D, 8A-E og 10A-E - rehabilitering av privat felles stikkledninger for vann og avløp
Saksnummer: 202601955

Langerudsvingen 8 A - oppføring av carport som tilbygg på rekkehus
Saksnummer: 202514257

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/161/22:
29.04.1952 - Dokumentnr: 5070 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:161 Bnr:22 F
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.1980 - Dokumentnr: 15707 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

20.12.2002 - Dokumentnr: 84166 - Bestemmelse om gjerde
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

19.03.2026 - Dokumentnr: 316342 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

19.12.1978 - Dokumentnr: 28610 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:161 Bnr:8

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 95 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) - Tilstandsrapport kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med bolighefte (uten hjem) kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging (fratrukket 1.900,- ekstra kostnad foto) kr. 18 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 900,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 18 500,-

Samlet skal selger betale kr. 192 250,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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 18. april 2026

Megler
Amalie Sofie von Ahnen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47823468

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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).

Langerudsvingen 2B

Nabolaget Løvsetdalen/Lille Langerud - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Abildsø skole (1-10 kl.)	**5 min**
486 elever, 30 klasser	0.4 km
Rustad skole (1-7 kl.)	**15 min**
454 elever, 26 klasser	1.3 km
Karlsrud skole (1-10 kl.)	**21 min**
550 elever, 32 klasser	1.7 km
Skullerud skole (8-10 kl.)	**23 min**
335 elever, 31 klasser	1.9 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.)	**4 min**
730 elever, 39 klasser	2.2 km
Lambertseter videregående skol...	**20 min**
825 elever, 30 klasser	1.6 km
Ulsrud videregående skole	**24 min**
624 elever	2 km

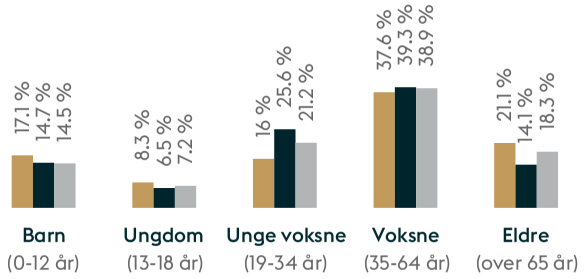
Offentlig transport

Abildsø	**3 min**
Totalt 7 ulike linjer	0.2 km
Bogerud	**16 min**
Linje 2, 3	1.3 km
Kastellet	**7 min**
Linje 13, 19	2.8 km
Bryn stasjon	**7 min**
Linje L1	5.2 km
Oslo S	**11 min**
Totalt 24 ulike linjer	7.1 km

Barnehager

Abildsø menighetsbarnehage (1-...	**3 min**
33 barn	0.2 km
Lille Langerud barnehage (3-5 ...	**3 min**
18 barn	0.3 km
Bakkehavn barnehage (1-5 år)	**12 min**
43 barn	1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løvsetdalen/Lille Langeru..	899	355
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100

Naboskapet

Godt vennskap 81/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Abildsø skole	4 min
Langerudbanen	6 min
SATS Lambertseter	19 min
EVO Lambertseter Senter	19 min

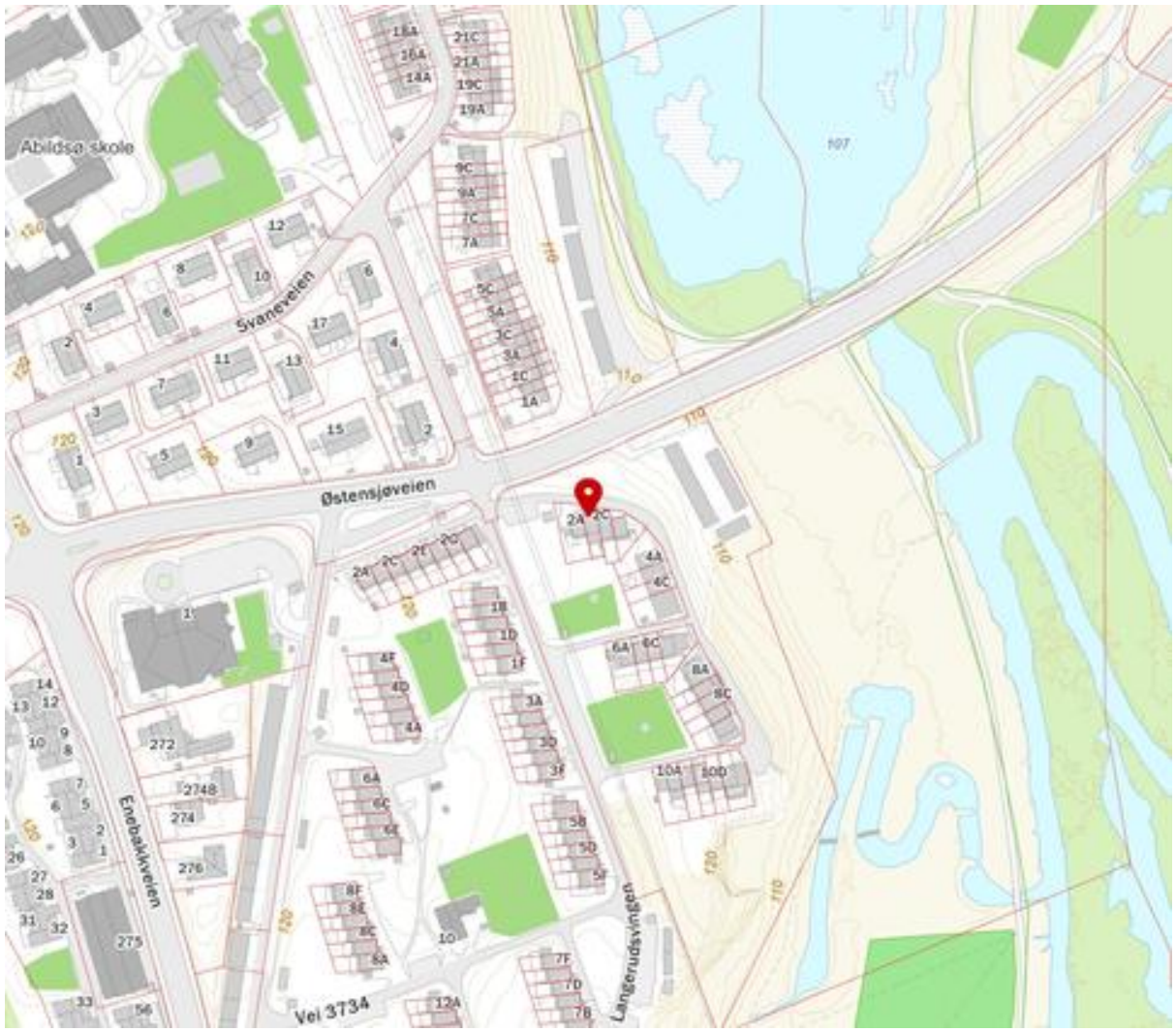
«Jeg har bodd her i mange år og har alltid vært fornøyd. Mange barn og alltid noen å leke med i oppveksten og slik er det nå også. Godt naboskap.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Gateparkering
Lett 90/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Rekkehus

Langerudsvingen 2B , 1187 OSLO

OSLO kommune

gnr. 161, bnr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 170 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 27.03.2026 **Rapportdato:** 17.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22372-1569 **Referansenummer:** BV8024

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Pettersen

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. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

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.

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1958. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2019.

Rekkehus - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Sydvendt markterrasse i trekonstruksjon på ca. 32 m². Terrassebord er lagt på bjelkelag. Levegg av trekonstruksjon mot naboer.

- Det opplyses i egenerklæring at terrassegulvet ble behandlet i 2025 med terrasserens, pussing og beising, dette ble utført av nåværende eier. Det er tidligere eier som har lagt platting og bygget veksthus. Eier har ingen informasjon om tidspunkt og utførende av disse arbeidene.

Rekkehus bygget i 1958. Bygningen er trolig fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført i trekonstruksjon med ukjent utførelse, utvendig kledd med stående bordkledning. Pulttak takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

2. etasje: Himlinger med takess e.l. og malt panel. Vegger med strietapet, malte plater og malt panel. Gulv med teppe og 2-stavs parkett. Takhøyden ble målt utenfor badet til 2,34 m.

1. etasje: Himlinger med takess e.l. Vegger med MDF-panel og malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt i stuen til 2,45 m.

Kjeller: Himlinger med malt trepanel. Vegger med MDF-plater og malt panel. Gulv med skipsgulv e.l, fliser og tregulv. Takhøyden ble målt i entré til 2,07 m og i stuen til 2,0 m.

- Det registreres at takess på det minste soverommet i 2. etasje siger noe. Dette er ikke videre undersøkt da det kreves tilkomst fra loftet. Nærmere undersøkelser bør gjøres. Overflater i boligen har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Dette anses som et mindre avvik og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller sikkerhet. Det må påregnes at enkelte overflater kan ha behov for oppussing eller fornyelse som følge av alder og normal bruk.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap med lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Elektrisk styrt vifte.

- Det er opplyst at arbeidene er utført av Nore VVS AS i 2021. I fremlagt tilbud fremgår det at det er benyttet smøremembran av type Mira eller tilsvarende på gulv, med forsterkninger rundt sluk. Det er videre opplyst at alternativ løsning med underliggende banemembran kan være benyttet. For veggkonstruksjoner er det angitt bruk av membranplater (Litex eller tilsvarende), inkludert utforing/utkassing og generell oppretting med funksjon som del av våtromssystemet.

Bad kjeller: Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant med innredning, speil, badekar og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

Det opplyses i egenerklæring fra selger:

- I henhold til tidligere forrige eiers egenerklæring er tettesjikt/membran og sluk ikke oppgradert eller fornyet. Det er samtidig kommentert at badet er "bygget nytt" med bruk av flytende membran. Dette forstås slik at badet er etablert fra grunnen av, og at det derfor ikke foreligger oppgradering av eksisterende konstruksjon, men oppføring av nytt våtrom. Det foreligger ikke ytterligere dokumentasjon som underbygger utførelsen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Opplegg for komfyr, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Avtrekk over kokeplass.

- Det registreres enkelte bruksmerker på kjøkkeninnredningen. Dette anses som mindre avvik sett mot alder og bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme i entré. Det er plassert peisovn i stue i 1. etasje og i kjeller.

- Det registreres en termostat på boden i kjeller, det er uvist om denne fungerer. Nærmere undersøkelser bør gjøres.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

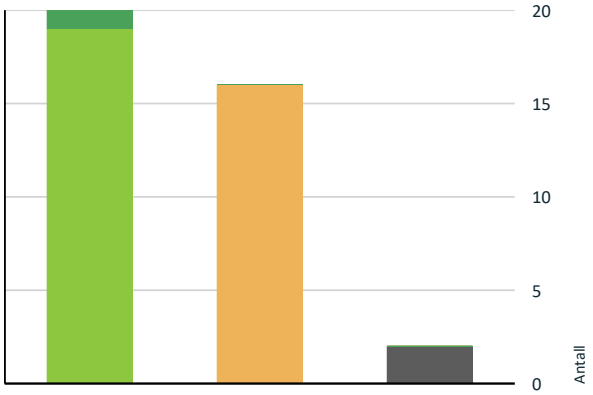
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Avvik: 2. etasje: Opprinnelige plantegninger viser bad plassert på det minste soverommet i dag. Dagens løsning avviker, ved at bad er etablert i tidligere kott, mens opprinnelig baderom er omdisponert. Det anbefales at det gjøres nærmere undersøkelser. Videre er det er oppført to lettvegger, noe som har etablert to separate mellomganger utenfor soverommene.

Kjeller: Det foreligger tegninger fra tilbygget utført i 2004. På disse tegningene er bod og bad vist speilvendt i forhold til dagens utførelse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
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.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > Kjeller > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv kjeller	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - kobber	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør - støpejern	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1958

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2004	Tilbygg	Det er opplyst at det er utført tilbygg som omfatter kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Tilbygget inkluderer blant annet våtrom/bad i kjeller, deler av stue i 1. etasje samt to soverom i 2. etasje. Arbeidene er opplyst utført av Einar Johansen AS / Olav Lærum AS, og det foreligger ferdigattest datert 16.09.2004.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket antatt tekket med asfalltakbelegg/folie, samt betongtakstein på utstikk.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

- Eier opplyser i egenerklæring at det er gitt info fra forrige egenerklæring som går følgende: Skiftet shingel på tak, samt takrenner - tidspunkt 2010-2012?" utført av taktekker Einar Johansen AS. Det ble ikke fremlagt noe dokumentajson på befaringsdagen.

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

Det er observert mosegroing på betongtakstein ved takets utstikk.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales at mosegroing fjernes fra betongtakstein ved takets utstikk for å unngå økt fuktbelastning og risiko for frostsprengning, som kan føre til skader på taksteinen og redusert levetid på taktekkingen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført med ukjent konstruksjon og utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de kravene som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Ytterveggene er visuelt befart uten inngrep i konstruksjonen. Det observeres generelt kuvinger og tørkesprekker i kledningsbord, dette er normalt med tanke på alder. Det er påregnelig med utskiftninger på sikt. Tilstandsgraden settes grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes nærmere undersøkelser av veggkonstruksjonen for å avdekke eventuell manglende isolasjon eller andre skjulte feil, da dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn ved oppføringstidspunktet.

Kuvinger og tørkesprekker i kledningsbordene bør følges opp, og utskiftning av skadet kledning må påregnes over tid for å unngå ytterligere forringelse av veggens beskyttelse og risiko for fuktskader.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Pulttak takkonstrukjson med sperrer av tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1997. Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1995, samt et vindu med 2-lags isolerglass, produsert i 2003.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduet på det minste soverommet i 2. etasje lar seg ikke åpne. Det er registrert tørkesprekker og malingavflassing på to av vinduene på hovedsoverommet i 2. etasje. Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduet på det minste soverommet i 2. etasje bør utbedres slik at det kan åpnes. Tørkesprekker og malingavflassing på vinduene på hovedsoverommet bør utbedres for å hindre videre forringelse.

Vinduer av eldre dato bør følges opp med jevnlig vedlikehold og vurderes for utskifting, da det er økt risiko for punktering av isolerglass og redusert funksjon, noe som kan føre til varmetap, fuktskader og dårligere inneklima.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hovedytterdør av trekonstruksjoner med glassfelt.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med 2-lags isolerglass, produsert i 2003.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det registreres at dørhåndtaket er løst. Balkongdør er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av balkongdører er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dørhåndtaket bør festes eller byttes for å sikre funksjon og forhindre ytterligere skade.

På grunn av balkongdørens alder og oppnådd forventet brukstid, bør det vurderes utskifting av døren for å unngå risiko for punktering av isolerglass og redusert energieffektivitet. Manglende tiltak kan føre til varmetap, fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvendt markterrasse i trekonstruksjon på ca. 32 m². Terrassebord er lagt på bjelkelag. Levegg av trekonstruksjon mot naboer.

- Det opplyses i egenerklæring at terrassegulvet ble behandlet i 2025 med terrasserens, pussing og beising, dette ble utført av nåværende eier. Det er tidligere eier som har lagt platting og bygget veksthus. Eier har ingen informasjon om tidspunkt og utførende av disse arbeidene.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp med åpne trinn ned til terrassen.

- Det registreres tørkesprekker i enkelte terrassebord på trappen.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Rekkehus bygget i 1958. Bygningen er trolig fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført i trekonstruksjon med ukjent utførelse, utvendig kledd med stående bordkledning. Pulttak takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

2. etasje: Himlinger med takess e.l. og malt panel. Vegger med strietapet, malte plater og malt panel. Gulv med teppe og 2-stavs parkett. Takhøyden ble målt utenfor badet til 2,34 m.

1. etasje: Himlinger med takess e.l. Vegger med MDF-panel og malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt i stuen til 2,45 m.

Kjeller: Himlinger med malt trepanel. Vegger med MDF-plater og malt panel. Gulv med skipsgulv e.l, fliser og tregulv. Takhøyden ble målt i entré til 2,07 m og i stuen til 2,0 m.

- Det registreres at takess på det minste soverommet i 2. etasje siger noe. Dette er ikke videre undersøkt da det kreves tilkomst fra loftet. Nærmere undersøkelser bør gjøres. Overflater i boligen har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Dette anses som et mindre avvik og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller sikkerhet. Det må påregnes at enkelte overflater kan ha behov for oppussing eller fornyelse som følge av alder og normal bruk.

TG 2 Overflater - gulv kjeller

Beskrivelse

Gulv med tregulv og fliser i entré.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres at gulvet i boden ved entré er slitt som følge av manglende vedlikehold, samt bom (hulrom) under gulvfliser i entré.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av slitt gulv i boden, samt utbedring av bom under gulvfliser i entré for å forhindre videre slitasje, løse fliser eller skader i flisfuger. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for følgeskader og redusert levetid på gulvflatene.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag. Gulv mot grunn av betong.

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

Avviket er målt gjennom disponibelt rom i 2. etasje. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe. Peisovn plassert i kjeller og 1. etasje. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen.

- Eier opplyser at begge ildsteder samt pipe er kontrollert den 2. mars 2023 av feier / brann- og redningsetaten i Oslo kommune. Under kontrollen ble det ikke avdekket noen feil.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Vegger med fliser og mdf panel. Gulv med fliser og skipsgulv e.l.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er utført hulltaking i boden i kjeller, hvor det ble utført fuktsøk med protimeter MMS2. Det ble vist en vektprosent på 19,9% i bunnsvill, noe som ligger over grenseverdier.

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:

Det anbefales å overvåke fuktnivået jevnlig og vurdere ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.
Det bør installeres inspeksjonsluker på utsatte steder for å lette fremtidig kontroll. ved forverring bør det gjøres tiltak. overvåk konstruksjonen jevnlig.

Konsekvensen av å ikke følge opp dette kan være utvikling av fuktskader og råte, som kan medføre kostbare utbedringer og redusert levetid på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig har boligen en malt tretrapp med tette trinn mellom etasjene.

- Det registreres enkelte bruksspor i trappetrinn. Dette anses som kosmetisk avvik.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har formpressede innerdører med speil. Det er også to skyvedører med speil i 2. etasje.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme i entré. Det er plassert peisovn i stue i 1. etasje og i kjeller.

- Det registreres en termostat på boden i kjeller, det er uvist om denne fungerer. Nærmere undersøkelser bør gjøres.

VÅTROM

2. ETASJE > OG BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap med lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Elektrisk styrt vifte.

- Det er opplyst at arbeidene er utført av Nore VVS AS i 2021. I fremlagt tilbud fremgår det at det er benyttet smøremembran av type Mira eller tilsvarende på gulv, med forsterkninger rundt sluk. Det er videre opplyst at alternativ løsning med underliggende banemembran kan være benyttet. For veggkonstruksjoner er det angitt bruk av membranplater (Litex eller tilsvarende), inkludert utforing/utkassing og generell oppretting med funksjon som del av våtromssystemet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > OG BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > OG BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme.

2. ETASJE > OG BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i slukrenne og smøremembran med ukjent utførelse.

2. ETASJE > OG BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap med lys og dusjhjørne med svingbare glassdører.

2. ETASJE > OG BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > OG BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom bak dusjhjørnet, uten å påvise unormale forhold. Fuktsøk utført med Protimeter mms2 og piggelektrode tilknyttet apparatet. Dette forteller kun noe om tilstand i og rundt området for hulltakingen.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant med innredning, speil, badekar og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

Det opplyses i egenerklæring fra selger:

- I henhold til tidligere forrige eiers egenerklæring er tettesjikt/membran og sluk ikke oppgradert eller fornyet. Det er samtidig kommentert at badet er "bygget nytt" med bruk av flytende membran. Dette forstås slik at badet er etablert fra grunnen av, og at det derfor ikke foreligger oppgradering av eksisterende konstruksjon, men oppføring av nytt våtrom. Det foreligger ikke ytterligere dokumentasjon som underbygger utførelsen.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Det registreres svertesopp i silikonfuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
Det anbefales at svertesopp i silikonfuger bør rengjøres.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det registreres at sluket i dusjsonen er rustet.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig nærmer seg.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med klosett, servant med innredning, speil, badekar og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Opplegg for komfyr, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Avtrekk over kokeplass.

- Det registreres enkelte bruksmerker på kjøkkeninnredningen. Dette anses som mindre avvik sett mot alder og bruk.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

- Eier opplyser at ventilatoren er montert ny.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Det er etablert fordelerskap utenfor bad fra 2021 og i bod i kjeller. Hovedstoppekran for boligen er plassert i kjellerstue. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Vannledninger - kobber

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

• Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Koblinger med irr bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å redusere risiko for lekkasje. På grunn av alder bør det vurderes utskiftning av vannrør, da skader kan oppstå plutselig og føre til vannskader i bygningen.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 2 Avløpsrør - støpejern

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern. 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.

Det anbefales å gjennomføre en TV-inspeksjon av avløpsrørene for å kartlegge deres tilstand, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke undersøke rørene nærmere er økt risiko for lekkasjer eller andre skader som kan føre til kostbare reparasjoner og følgeskader på bygningsmassen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca. 200 liters varmtvannsbereder, produsert i 2003, plassert i kjeller.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i kjeller. 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.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Fra forrige eiers egenerklæring:

   - El-kontroll 2017. Det må forøvrig ha vært gjort arbeider på anlegget ifbm tilbygget i 2003/2004. Det ble gjort elektriske arbeider ifbm oppussingen av badet i 2 etg. De elektriske arbeidene ble utført av underentreprenør av Nore VVS AS: Elektrikergruppen AS.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Eier opplyser at sikring på bad i kjeller med jevne mellomrom blir utløst, særlig dersom både vaskemaskin og tørketrommel går samtidig.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eier opplyser følgende i egenerklæring: Ifm tilbygg 2003/2004 ble det drenert på hagesiden. Det er vedtatt under ekstraordinært årsmøte 08.01.26 å drenere samtlige husrekker. Fremdriftsplanen for dette er ikke endelig vedtatt. Rekke nr 2 skal dreneres ila de nærmeste årene. Styret må kontaktes for ytterligere informasjon om planer for videre fremdrift. Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført drenering, samt holdes dialog med styret for oppdatert informasjon om fremdriftsplaner for ny drenering.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og overskredet levetid på drenering er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og tilhørende konstruksjoner, noe som kan føre til skader på bygningsmassen og redusert bokomfort.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det registreres enkelte sprekker i grunnmuren ved terrassen. Det er ikke registrert tegn til vesentlige setningsskader eller aktiv fuktgjennomtrengning ved befaringstidspunktet, men på grunn av alder og materialtype må det på generelt grunnlag forventes redusert fuktsikkerhet og isolasjonsverdi. Tilstandsrapporten settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sprekkene i grunnmuren bør tettes for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av konstruksjonen. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt risiko for fuktskader og redusert bæreevne over tid.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

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

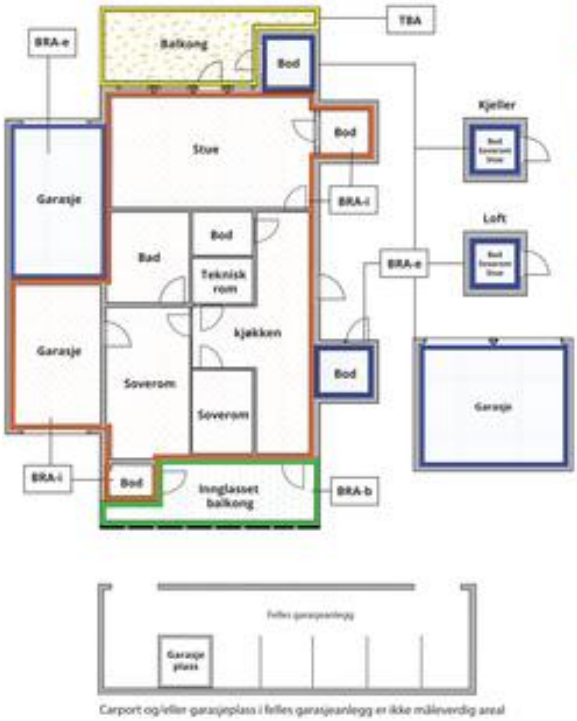
Hva er måleverdig areal?

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 branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	56			56	
1. etasje	56			56	32
Kjeller	52	6		58	
SUM	**164**	**6**			**32**
SUM BRA	**170**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	3 soverom, og bad		
1. etasje	Kjøkken, og stue		
Kjeller	Entré, 2 boder, bad, og kjellerstue	Utvendig bod	

Kommentar

- En sportsbod på utsiden av huset på ca. 5,7 m².
- Eier opplyser på befaringsdagen at det medfølger elbillader utendørs.

- En garasje i felles garasjerekke på ca. 15 m², porthøyden ble målt til1,87 m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik: 2. etasje: Opprinnelige plantegninger viser bad plassert på det minste soverommet i dag. Dagens løsning avviker, ved at bad er etablert i tidligere kott, mens opprinnelig baderom er omdisponert. Det anbefales at det gjøres nærmere undersøkelser. Videre er det er oppført to lettvegger, noe som har etablert to separate mellomganger utenfor soverommene.

Kjeller: Det foreligger tegninger fra tilbygget utført i 2004. På disse tegningene er bod og bad vist speilvendt i forhold til dagens utførelse.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se sammendrag for mer info.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjeller er på befaringsdagen innredet. Det ble målt takhøyde på 2 meter. Dette er under krav til rom for varig opphold, og arealet anses derfor ikke egnet eller godkjent for oppholdsrom. Nærmere undersøkelser bør gjøres.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Kristoffer Garsjø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	161	22		0	116.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Langerudsvingen 2B, 1187 OSLO

Hjemmelshaver
Bibbi Moen Drange og Kristoffer Garsjø

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	
2	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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.

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.

•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

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kristoffer Garsjø	9578-5999-4-1500745	2026-04-18 14:59:37
Bibbi Moen Drange	9578-5993-4-3321725	2026-04-18 15:03:23

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
18. apr. 2026

Oppdragsnummer
20-0249/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Langerudsvingen 2B, 1187 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Bibbi Moen Drange, Kristoffer Garsjø

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. november 2019

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: 7253605
Forsikret i: Tryg Forsikring AS

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering inkl utvidelse av våtrom i 2. etg. i 2021 utført av Nore VVS AS. Nytt bad ifm oppussing/oppføring av tilbygg (forrige eier) i 2003/2004 utført av Einar Johansen AS / Olav Lærum AS .

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nore VVS AS utførte arbeidet på badet i 2. etg. fra 2021. I tilbudet stod det: "Membran på gulv legges av type Mira smøremembran eller tilsvarende med forsterkninger rundt sluk, eventuelt kan underliggende bane membran brukes på gulv som et alternativ. (...) Membranplater: Utkassing ved SA opplegg utføres av Litex plater eller tilsvarende. Det er medtatt generelt som oppretting og som membran på badet." Vedr bad i underetasje: Tettesjikt /membran/sluk ble ikke oppgradert/fornyet ihht forrige eiers egenerklæring, med følgende kommentar "Bygget nytt / flytende membran"- vi har tolket dette dithen at siden det ble bygget helt nytt fra bunnen var det ikke noe som ble per definisjon oppgradert

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2003/2004: Einar Johansen AS / Olav Lærum AS 2021: Arbeidet er utført av Nore VVS AS. Bilder tatt av eier underveis er lastet opp på Boligmappa.no.

---

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Terrassegulvet ble behandlet i 2025 med terrasserens, pussing og beising, dette ble utført av nåværende eier. Det er tidligere eier som har lagt platting og bygget veksthus. Vi har ingen informasjon om tidspunkt og utfører av disse arbeidene. Fra forrige eiers egenerklæringsskjema: "Skiftet shingel på tak, samt takrenner - tidspunkt 2010-2012?" utført av taktekker Einar Johansen AS. Bod og tak over inngangsparti: Dette ble byggemeldt til Oslo kommune Plan og bygningsetaten i 1997. Vi har ingen informasjon om hvem som utførte disse arbeidene. Det foreligger forøvrig ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten på tilbygg fra 2004. Utført av Einar Johansen AS / Olav Lærum AS.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifm tilbygg 2003/2004 ble det drenert på hagesiden. Det er vedtatt under ekstraordinært årsmøte 08.01.26 å drenere samtlige husrekker. Fremdriftsplanen for dette er ikke endelig vedtatt. Rekke nr 2 skal dreneres ila de nærmeste årene. Styret må kontaktes for ytterligere informasjon om planer for videre fremdrift. Det er ikke oppdaget fukt i vår enhet. Vi er ikke kjent med at rekkens øvrige enheter har fuktproblematikk.

---

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: Fra forrige eiers egenerklæring: El-kontroll 2017. Det må forøvrig ha vært gjort arbeider på anlegget ifbm tilbygget i 2003/2004. Det ble gjort elektriske arbeider ifbm oppussingen av badet i 2 etg. De elektriske arbeidene ble utført av underentreprenør av Nore VVS AS: Elektrikergruppen AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? I 2017 ihht forrige eiers egenerklæringsskjema

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har ikke informasjon om hvem som har montert denne eller når den ble montert. Vi sitter med andre ord ikke på informasjon om det er faglært/ufaglært/egeninnsats som er brukt.

---

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: Fra forrige eiers egenerklæring: Oppgradering/rørfornyelse av felles nett i 2013 utført av 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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bod og tak over inngangsparti. Ferdig meldt 1997. Vi har ingen informasjon om hvem som utførte disse arbeidene. Utskifting av vinduer og dører. Ferdigattest 1978. Vi har ingen informasjon om hvem som utførte disse arbeidene. Ominnredning i 2. etasje samt utskifting av vinduer. Ferdigattest 1976. Vi har ingen informasjon om hvem som utførte disse arbeidene. Tilbygg. Ferdigattest 2004. Utført av Einar Johansen AS / Olav Lærum AS.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det ble satt inn en ny baderomsvifte ifm totalrenovering av badet i 2. etg. i 2021 utført av Nore VVS AS. Det ble også utført arbeid av blikkenslager ifm installasjonen av den nye baderomsviften på taket, også gjennom Nore VVS AS.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Nytt kjøkken fra ca 2009/10. Vi har ingen informasjon om detaljer rundt arbeidet.

---

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)

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Vinduet på kontoret/soverommet i 2. etg. (nordsiden) lar seg ikke åpne. Vi antar at forrige eier kanskje kan ha malt igjen vinduet. Det må påregnes å skifte ut dette vinduet.

---

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

Ja

Beskriv: Vi er usikre på om gulvvarmen på treningsrommet/kontoret i kjelleretasjen virker. Vi har aldri testet varmekablene der.

---

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

Ja

Beskriv: Ja. Skjevheter i gulv enkelte steder. Se tilstandsrapport.

---

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

Ja

Beskriv: Ifm våtromsrehabiliteringen i 2021 ble vi anbefalt (av Nore VVS AS) å bytte ut hovedstoppekranen pga alder på denne.

---

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? Ja, ifm salget i 2019 følger det av salgsoppgave/prospekt.

---

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

Eventuell kommentar: Se kommentar ang. vedtatt drenering i sameiet. Drenering utføres av Lahaug AS. Kontakt styret for ytterligere informasjon.

---

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?

Ja

Beskriv: Styret har nylig vedtatt en økning i felleskostnadene på 300 kr/mnd fra 01.08.26 for å styrke sameiets økonomi og likviditet. Økningen skal bidra til å dekke løpende kostnader og låneforpliktelser, samt sikre en bedre økonomisk buffer.

---

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: 20-0249/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bibbi Moen Drange	**2026-04-18**	**Kristoffer Garsjø**	**2026-04-18**

Identifikasjon

Bibbi Moen Drange

Identifikasjon

Kristoffer Garsjø

Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Langerudsvingen 2 B
Postnr	1187
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	161
Bnr.	22
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80778074
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2019-1006341
Dato	15.05.2019



Innmeldt av	John Arnold Nilsen

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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Etterisolering av kjellervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1959
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	180
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Langerudsvingen 2 B
Postnr/Sted: 1187 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 15.05.2019 13:02:04
Energimerkenummer: A2019-1006341
Ansvarlig for energiattesten: John Arnold Nilsen
Energimerking er utført av: John Arnold Nilsen

Gnr: 161
Bnr: 22
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 80778074

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: 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 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 8: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 9: Utskifting av vindu

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

Tiltak 10: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 14: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 15: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Alexandra Øren Hammer
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: a.hammer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0249/26 . Vår ref.: 3076-1-18 Dato: 15.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lille Langerud Sameielag 2
Organisasjonsnr:	992012129
Seksjonseier:	Drange, Bibbi Moen
Medeier:	Garsjø, Kristoffer
Leilighetsnummer:	18
Adresse:	Langerudsvingen 2 B, 1187 OSLO
Seksjonsnummer:	
Gnr.	161
Bnr.	8

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer SP624762.7.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208713663
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo	3 306 640,00
Innfrielsesdato:	30.01.2056
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 000,00,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Feste avgift	699,00	
Internett	329,00	
Garasje	110,00	
Felleskostnader	2 862,00	3 162,00 fra 01.08.2026

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 960,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 501,-
Annen formue:	81 918,-
Gjeld:	96 830,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208713663
Restsaldo:	150 300,37
Kapitalkostnader:	978,90
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 150 300,35,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: lls2@styrerommet.no

LILLE LANGERUD SAMEIELAG 2
ORG.NR. 992 012 129, KUNDENR. 3076

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	905 800	824 400	933 488	1 017 000
Andre inntekter	3	36 488	36 488	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**942 288**	**860 888**	**933 488**	**1 017 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 974	-1 974	0	-1 974
Styrehonorar	5	-14 000	-14 000	-15 974	-14 000
Revisjonshonorar	6	-10 765	-11 347	-11 347	-11 801
Regnskapsførerhonorar		-31 374	-30 166	-30 000	-36 837
Konsulenthonorar	7	-64 854	-3 642	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-198 108	-467 462	-204 500	-450 000
Forsikringer		-23 318	-21 325	-27 000	-30 000
Festeavgift		-162 344	-220 980	-234 437	0
Kommunale avgifter	9	-100 151	-88 629	-93 096	-104 154
Energi/fyring		-9 985	-11 929	-5 000	-6 000
TV-anlegg/bredbånd		-121 138	-115 588	-131 207	-86 856
Andre driftskostnader	10	-150 926	-126 740	-145 000	-166 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-888 938**	**-1 113 782**	**-902 561**	**-917 622**
DRIFTSRESULTAT		**53 350**	**-252 894**	**30 927**	**99 378**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 261	3 303	5 000	33 000
Finanskostnader	12	-43 417	0	-10 000	-123 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-13 157**	**3 303**	**-5 000**	**-90 000**
ÅRSRESULTAT		**40 194**	**-249 591**	**25 927**	**9 378**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		40 194	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-249 591		

LILLE LANGERUD SAMEIELAG 2
ORG.NR. 992 012 129, KUNDENR. 3076

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		1 681 585	0
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 681 586**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 635	6 300
Kundefordringer		-1 298	2 233
Forskuddsbetalte kostnader		16 270	15 230
Driftskonto OBOS-banken		313 698	1 228 468
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	5 740
Sparekonto OBOS-banken		1 112 079	84 893
SUM OMLØPSMIDLER		**1 454 383**	**1 342 864**
SUM EIENDELER		**3 135 969**	**1 342 865**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 342 858	1 302 664
SUM EGENKAPITAL		**1 342 858**	**1 302 664**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 694 642	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 694 642**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 500	16 127
Leverandørgjeld		52 881	386
Skyldige offentlige avgifter		0	7 714
Påløpte renter		10 750	0
Påløpte avdrag		1 364	0
Annen kortsiktig gjeld	15	15 974	15 974
SUM KORTSIKTIG GJELD		**98 469**	**40 201**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 135 969**	**1 342 865**

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Lille Langerud Sameielag 2

Tom Immerstein	Kristoffer Garsjø	Lars Harald Eide
Mats Haugen	Aslak Hougen	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	666 424
Diverse	184 536
Garasjeleie	29 040
Parkeringsleie	21 000
Leie garasje	4 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**905 800**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Fakturert beboere for parsellavgift	36 488
SUM ANDRE INNTEKTER	**36 488**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-1 974
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 974**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 14 000.
Styrehonoraret som er utbetalt i 2023 gjelder for 2022.
Dette ble avsatt i regnskapet i 2022 og er tilbakeført.
Det er på nytt avsatt styrehonorar for 2023 som utbetales i 2024 (ref. note 15).

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 765.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-61 283
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 571
SUM KONSULENTHONORAR	**-64 854**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-319
Drift/vedlikehold VVS	-35 030
Drift/vedlikehold elektro	-47 440
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 333
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 188
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-918
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-74 674
Kostnader dugnader	-1 207
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-198 108**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgift	-100 151
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-100 151**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 138
Container	-11 894
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 935
Verktøy og redskaper	-9 329
Snørydding	-37 080
Gressklipping	-69 072
Andre fremmede tjenester	-513
Andre kontorkostnader	-5 910
Drivstoff biler, maskiner osv.	-961
Bank- og kortgebyr	-2 735
Velferdskostnader	-361
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-150 926**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 508
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 186
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	550
Andre renteinntekter	17
SUM FINANSINNTEKTER	**30 261**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-43 417
SUM FINANSKOSTNADER	**-43 417**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg	
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	**1**

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Obos-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,23 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-1 700 000	
Nedbetalt i år	5 358	
		-1 694 642
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 694 642**

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt styrehonorar for 2023	-15 974
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-15 974**

Resultatanalyse 2023
Lille Langerud Sameielag 2

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	905 800	933 488	27 688	3 %
Andre inntekter	36 488	0	-36 488	100 %
Sum driftsinntekter	**942 288**	**933 488**	**-8 800**	**-1 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-1 974	0	1 974	100 %
Styrehonorar	-14 000	-15 974	-1 974	12 %
Revisjonshonorar	-10 765	-11 347	-582	5 %
Regnskapsførerhonorar	-31 374	-30 000	1 374	-5 %
Konsulenthonorar	-64 854	-5 000	59 854	-1 197 %
Drift og vedlikehold	-198 108	-204 500	-6 392	3 %
Forsikringer	-23 318	-27 000	-3 682	14 %
Festeavgift	-162 344	-234 437	-72 093	31 %
Kommunale avgifter	-100 151	-93 096	7 055	-8 %
Energi/fyring	-9 985	-5 000	4 985	-100 %
TV-anlegg/bredbånd	-121 138	-131 207	-10 069	8 %
Andre driftskostnader	-150 926	-145 000	5 926	-4 %
Sum driftskostnader	**-888 938**	**-902 561**	**-13 623**	**2 %**
Driftsresultat	**53 350**	**30 927**	**-22 423**	**-73 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	30 261	5 000	-25 261	-505 %
Finanskostnader	-43 417	-10 000	33 417	-334 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-13 157**	**-5 000**	**8 157**	**-163 %**
Årsresultat	**40 194**	**25 927**	**-14 267**	**-55 %**

Til seksjonseierne i Lille Langerud Sameielag 2

Velkommen til ordinært årsmøte onsdag 10. april 2024 kl. 19-21 på Abildsø skole, Havestuen. Entre ut mot Enebakkveien ved hovedinngangen.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023 (vedlegg 1). Styret håper du leser gjennom innkallingen, og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte sameiet det kommende året.

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

Eventuell fullmaktsblankett leveres i utfylt stand til rekkekontakt evt. styreleder.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Lille Langerud Sameielag 2
avholdes onsdag 10. april 2024 kl. 19-21 på Abildsø skole, Havestuen.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder.
B) Godkjenning av de stemmeberettigede.
C) Valg av en til å føre protokoll og minst to seksjonseiere som protokollvitner.
D) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAPET FOR 2023

A) Årsrapport
B) Regnskap for 2023 (vedlegg 1)
    a. Balanse
    b. Budsjett 2024
    c. Revisors beretning
C) Styret foreslår overføring av årets evt positive resultat til egenkapital.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret fremmer forslag om godtgjørelse i henhold til ordinære gjennomsnittlige styrehonorarer for sameier på samme størrelse som oss selv:

Totalt styrehonorar: 43 500 kr, fordelt som følger:
Styreleder: 14 500 kr
Styremedlemmer: 7 250 kr per stk

Bakgrunnen for forslaget er at arbeidsmengden oppleves uforholdsmessig stor, noe som blant annet skyldes manglende vedlikehold over tid og store krevende saker som foregår parallelt. I forbindelse med dette ble det under fjorårets årsmøte drøftet om en endring av sameiets styresammensetning hadde vært gunstig. Den konkrete summen foreslås på bakgrunn av en OBOS-artikkel om hva som er vanlig styrehonorar for sameier på samme størrelse som oss selv:
https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt/

4. KORT ORIENTERING FRA STYRET VEDRØRENDE PÅGÅENDE SAKER

Til orientering fra styret:

- Vi har allerede et vedtak på asfaltering fra tidligere årsmøte. Styret vil innhente tilbud på nytt. Innkaller til ekstraordinært årsmøte når alternativer foreligger dersom det blir aktuelt.

- Avvikling av tørkestativer. Tørkestativene mot nabosameiet begynner å ruste og det kan løsne deler. Vi informerer nabosameiet om at vi ønsker å fjerne de ila året av sikkerhetshensyn.
- Oslo kommune tildeler tilskudd for støyskjerm. I den forbindelse ønsker styret å undersøke muligheten for å få tildelt tilskudd for støyskjerm ved rekke 2 mot Østensjøveien. Det innkalles til ekstraordinært årsmøte dersom dette blir aktuelt. Informasjon om støytilskudd og byggesøknad fra Oslo kommune: https://www.oslo.kommune.no/tilskudd-legater-og-stipend/stoytilskudd/ https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/ma-du-sende-byggesoknad/gjerde-levegg-eller-stoyskjerm/

5. SAKER TIL AVSTEMMING

A) Forslag fra beboer: Innkjøp av gruscontainere

Det foreslås innkjøp av to stk nye gruscontainere.

B) Forslag fra styret: Vedtektsendring, årsmøteinnkalling

Styret foreslår å endre frist for når årsmøtet skal avholdes slik at det gjenspeiler OBOS sin standard. Endringsforslaget gjelder andre setning under §6 ÅRSMØTET i vedtektene.

Følgende setning:
"Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 20. april."
Foreslås endret til:
"Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni."

C) Forslag fra styret: Vedtektsendring, styregodtgjørelse

På bakgrunn av kontekst og argumenter presentert under punkt 3, foreslår styret at følgende setning legges til som siste setning i avsnittet tilhørende §7 STYRET i vedtektene:

"Godtgjørelse bør ta utgangspunkt i styrehonorar for sammenlignbare sameier."

D) Forslag fra styret: Utkjøp av parseller

Det er lagt inn 10.000 kr i budsjettet for 2024 ifm utkjøp av parseller. Advokatfirmaet Mageli DA, som hjalp oss med innløsing av festetomt, kan hjelpe oss med å undersøke utkjøp av parseller. Utkjøp av parseller er en sak hovedsakelig mellom den enkelte selveier og kommunen, men sameiet kan bistå med noen innledende avklaringer opp mot kommunen.

Styret ber derfor om at årsmøtet avgjør hvorvidt styret skal bruke noe tid og ressurser (jfr. avsetning i budsjett) til dette formålet.

E) Forslag fra styret: Innkjøp av nye postkasser til de nye avfallsbodene

Alternativ 1:
Postkasse *med* mulighet for å bruke lås. Noe større enn de vi har. 950 kr per stk.

Alternativ 2:
Postkasse *uten* mulighet for å bruke lås. Ordinær størrelse. 370 kr per stk.

F) Forslag fra styret: Innhente tilbud for maling av husrekker med nye farger

Styret foreslår å male samtlige husrekker med nye farger. Styret ønsker at årsmøtet tar stilling til hvorvidt det skal innhentes tilbud på dette. Dersom årsmøtet stemmer positivt over forslaget om å innhente tilbud, vil det senere bli innkalt til et ekstraordinært årsmøte for å stemme over hvorvidt tiltaket skal gjennomføres.

6. VALG AV STYRE

A) Sittende styre, inkl styreleder, tilbyr å sitte videre for å sikre kontinuitet, 1 år.

Denne saken ble drøftet under fjorårets årsmøte. Bakgrunnen er den samme som beskrevet under punkt 3 “Godtgjørelse til styret”.

B) Dersom A blir nedstemt:
B1) Valg av styreleder for 1 år.
B2) Valg av 2 nye styremedlemmer for 2 år.

20.03.24
Styret i Lille Langerud Sameielag 2

Tom Immerstein Styreleder	Lars Harald Eide Styremedlem	Aslak Hougen Styremedlem
Kristoffer Garsjø Styremedlem	Mats Haugen Styremedlem	

Årsrapport for 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets styre bestått av:

Tom Immerstein, 10a
Lars Harald Eide, 8a
Mats Haugen, 4b
Kristoffer Garsjø, 2b
Aslak Hougen, 6d

Generelle opplysninger
Lille Langerud Sameielag 2 er et eierseksjonssameie som består av 22 boligseksjoner i Langerudsvingen 2, 4, 6, 8 og 10 i Oslo kommune. Eiendommen har gnr. 161 og bnr. 2-42. Sameiet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 992012129.

Regnskapsførsel og revisjon
Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er BDO AS. Styret fungerer som sameiets forretningsfører.

Aktiviteter og styrets arbeid

Ny TV- og Internettavtale
Sameiet gjennomførte en planlagt overgang fra Telenor til OBOS OpenNet. Moderniseringen innebar bruk av fiberløsning for oppkobling til Internett og et behov for at hver enkelt boenhet inngikk individuelle TV-avtaler ut ifra de tilbudene som forelå. I forbindelse med overgangen har styret mottatt spørsmål om hvordan man kan innhente spesifiserte utgifter knyttet til Internett, som er relevant for de som får Internett dekker av arbeidsgiver. For de det gjelder kan man sende en e-post til service@opennet.no hvor man etterspør dette.

Innkjøp av snøfreser
Styret tok initiativ til et innkjøp av en lite brukt snøfreser etter en avstemning på Vibbo med elleve mot to stemmer. Erfaringer fra fjorårets vinter og store utfordringer med brøyting var bakgrunnen for initiativet. Snøfreseren har vært flittig brukt siden innkjøpet.

Gjennomføring av brannvernrunde
I midten av september gjennomførte Norsk Brannvern en avtalt brannvernrunde for sameiet. På bakgrunn av resultatene fra brannvernkontrollen gikk styret til innkjøp av nytt brannslukningsapparat til alle boenheter. Samtlige apparater er blitt utlevert.

Trafikksikkerhet
Dette punktet ble omtalt i fjor, og må dessverre omtales også i år: Det har vært registrert kjøretøy i påfallende høy hastighet på sameiets veier i løpet av året. En påminnelse ble sendt ut via Vibbo på vegne av styret for å gjøre beboerne oppmerksomme på dette. Fartsbegrensende tiltak, som f.eks. fartshumper, har tidligere vært diskutert i styret.

Flytting og opprettelse av nye avfallsbåser
I henhold til forrige årsmøtevedtak har arbeidet med opprettelse av nye avfallsbåser vært påbegynt.

Overgang til Vibbo som primær kommunikasjonsform
I henhold til forrige årsmøtevedtak har Vibbo blitt tatt i bruk som kommunikasjonsplattform for sameiet.

Skadedyrbekjempelse
Sameiet har en avtale med Oslo Veggdyrkontroll AS. I en servicerapport fra desember bemerkes det at «Aktiviteten inne i stasjonene er høy siden forrige kontroll» hvor det refereres til at samtlige åter er 100% oppspist. Anbefalte forebyggende tiltak består av å holde det ryddig ved søppeldunkene samt unngå mating av fugler på bakken.

Innløsning av festetomt
Sameiet mottok den gledelige nyheten om at Eiendoms- og byfornyelsesetaten hadde sett på saken vår på nytt og konkludert med aksept av innløsning i henhold til opprinnelig tilbud med 1 640 000 kr.

Dugnader
Sameiet utførte en vellykket vårdugnad 13. mai og høstdugnad 23. september.

Utebelysning
Utskiftning av fire lamper på husvegger samt bevegelsesstyrt lampe og stikkontakt ved garasjene ble montert av Stolt Elektro AS. Tiltaket ble utført da de gamle lampene var morkne og vanskeliggjorde pæreskift. God belysning har vært prioritert av hensyn til trafikksikkerhet og tyveriforebyggende effekt.

Strømstøtte til Lions' juletrebelysning
Sameiet donerte, i god juleånd, strøm til Lions' juletrebelysning ved Østensjøvannet.

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

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

20.03.24
Styret i Lille Langerud Sameielag 2

Tom Immerstein Styreleder	Lars Harald Eide Styremedlem	Aslak Hougen Styremedlem
Kristoffer Garsjø Styremedlem	Mats Haugen Styremedlem	

Orientering om sameiets drift

Forsikringer

Sameiets eiendommer (24 garasjer) er forsikret i If med polisenummer SP624762. Forsikringen dekker følgende:

Brannskade	Tyveri og skadeverk
Annen naturskade	Glass- og skiltskade
Vannskade	Ansvar som eier/bruker av bygning
Lyn- og elskade	Annen plutselig skade
Naturskade etter lov om naturskadeforsikring	

Sameiet har også en ansvarsforsikring gjennom samme forsikringsselskap og samme polisenummer med følgende innhold:

- Bedrifts- og produktansvarsforsikring tilknyttet lekeplass/friareal
- Styreansvarsforsikring for borettslag/boligselskap

Fullstendige avtale- og vilkårsdokumenter tilgjengeliggjøres på forespørsel fra den enkelte beboer.

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

HMS og brannsikring

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

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

I samarbeid med Norsk Brannvern vil styret ivareta internkontrollen av blant annet brannvern.

Energimerking

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

VEDTEKTER FOR
LILLE LANGERUD SAMEIELAG II

Vedtatt i sameiermøte 16.06.2020
i samsvar med lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65
Revidert ihht årsmøte 20. juni 2022, revidert på årsmøte 10.04.2024
Vedtektene registreres på sameiets organisasjonsnr. 992012129 i Brønnøysundregistrene.

§ 1. ORGANISASJON, MEDLEMSKAP, FORMÅL

Sameiet Lille Langerud Sameielag II (senere kalt LLS II), har gnr. 161 og bnr. 8 og spesifikke utskilte parseller gnr. 161, bnr. 2-42 i Oslo kommune

Sameiet består av 22 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 9. juli 1980.

LLS II fester tomtearealer av Oslo Kommune. Sameiet har framfestet en parsell til hver enkelt seksjonseier, med mindre seksjonseieren har kjøpt sin parsell av kommunen.

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Den som eier en seksjon, har både rett og plikt til å være medlem i LLSII. Medlemskapet er uoppsigelig. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Retten til parsell og eiendomsretten til påstående boligseksjon kan ikke skilles.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med utskilte tomteparseller er fellesarealer.

LLSII har som formål å bestyre og vedlikeholde felleseiendommen med påstående anlegg, og ivareta sameiernes felles interesser og oppgaver, herunder sørge for at sameiernes behov for parkeringsplasser og gjesteparkering er dekket.

§ 2. SAMEIERS RETIGHETER OG PLIKTER

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet, og har full rettslig rådighet over sin seksjon med tilhørende tomteparsell, herunder rett til salg, utleie og pantsetting av seksjonen. Framleie (videre utleie fra leier) tillates ikke.

Sameiet har gitt hver enkelt seksjonseier rett til å kjøpe sin parsell av kommunen.

Hver seksjonseier har enerett til bruk av en tilhørende garasje.

Alle seksjonseiere har samme rett til å benytte fellesarealene til det fellesareal vanligvis brukes til. Bruken må ikke være til skade, sjenanse eller ulempe for sameiet eller andre seksjonseiere.

Seksjonseieren plikter å følge vedtektene og er ansvarlig for at bestemmelsene blir overholdt av hans husstand, leietakere og andre som gis adgang til seksjonen.

Installasjoner og tiltak på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 3. MELDEPLIKT VED KJØP, SALG ELLER UTLEIE AV SEKSJONEN

Ved salg eller utleie av seksjonen skal seksjonseieren gjøre kjøperen eller leieren kjent med LLSIIs vedtekter, hovedfestekontrakt og framfestekontrakt, samt innkalling og referat fra siste

årsmøte, hvor det framgår hvem som er i styret, og hvem som er forretningsfører

Seksjonseier skal holde forretningsfører og styre underrettet om alle overdragelser og leieforhold, og endringer i disse.

På grunnlag av en seksjonseiers melding om salg og utleie, skal styret på sameiets vegne sende nye eiere og leiere informasjon om praktiske forhold i sameiet.

Kjøperen har ansvaret for at forretningsføreren har riktige navn, adresse, telefonnumre etc**.**

§ 4. VEDLIKEHOLD

Det skal holdes en god og forsvarlig vedlikeholdsstandard. Hver husrekke med trapper, balkonger, vinduer, espalier og markiser skal til enhver tid ha enhetlig preg med hensyn til form, farger og utseende.

Endring av utvendig farge på husene bestemmes av hver enkelt rekke med 100 % enighet, og meldes til styret. Styret må behandle og godkjenne saken innen 2 måneder.

4.1 Seksjonseiers vedlikeholdsansvar

Innvendig og utvendig vedlikehold av seksjonen, unntatt felles vedlikehold som er definert i §4.3, er den enkelte seksjonseiers ansvar.

Bruksenheten skal vedlikeholdes slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at andre seksjonseiere slipper ulemper. En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten skal erstatte tap dette påfører sameiet/andre seksjonseiere.

Seksjonseieren skal delta i de dugnader og felles vedlikeholdsprosjekter som sameiet vedtar.

Hvis ikke leier kan tre inn i stedet for eier i de vedlikeholdsarbeider og dugnader som gjennomføres, plikter eier å betale LLS II en forholdsmessig avgift, som fastsettes av styret.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr.

Seksjonseieren skal holde eget uteareal ryddig og i orden.

Seksjonseier/leietaker plikter, straks han oppdager skader, feil eller mangler, som han mener han ikke er pliktig til å utbedre selv, å melde fra til forretningsfører eller styre.

4.2 Utvendig vedlikehold av bygningene

Årsmøtet vedtar, og styret organiserer prosjekter for utvendig vedlikehold av bygningene. Kostnadene fordeles på seksjonseierne og betales gjennom andel av felleskostnadene.

Når tak på tilbygg går i flukt med takene på basisbygningen, skal de inngå i fellesprosjektet. De ekstra kostnader dette medfører til materiell og arbeidspenger skal dekkes av den enkelte eier av tilbygg.

I prosjekter for maling av utvendige vegger har den enkelte sameier ansvaret for påføring av maling og beis på sine vegger, vinduslister, dører, vindskier, grunnmur og takstige. Arbeidet skal utføres innen en gitt tidsperiode som styret fastsetter. Sameiet sørger for innkjøp av maling og beis. Utskifting av skadede bord er også den enkelte seksjonseiers ansvar.

Førstegangs maling av tilbygg bekostes av utbyggeren.

4.3 Vedlikehold av fellesareal og fellesinstallasjoner.

Sameiet har ansvaret for vedlikehold av felles arealer og, samt felles anlegg og installasjoner.

Som felles anlegg og installasjoner regnes, garasjeanlegg, antenneanlegg, husets inntak for strøm, husets hovedrør for tilførsel av vann, husets hovedrør for kloakk, (ikke forgreningsrør til seksjon) grunnmursdrenering, veier, parkeringsanlegg, belysning, gjerder, trapper, stier,

stativer, flaggstang, sandkasser, lekeapparater, beplantninger og eventuelle andre felles installasjoner.

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne.

Sameiet disponerer over festetomten som om den var eid. Disposisjoner av overordnet karakter på arealet vedtas av årsmøtet. Styret kan vedta tiltak som ikke endrer områdets karakter.

Seksjonseiere skal ikke på egen hånd iverksette tiltak på fellesareal og anlegg, eksempelvis installere lekeapparater og andre innretninger. Seksjonseieren blir i så fall ansvarlig ved eventuelle personskader som oppstår på installasjonen.

LLS II skal sørge for å holde grøntanlegget pent og ryddig. Styret skal organisere vår- og høstdugnad hvert år.

Forholdene mellom sameierne innbyrdes og forholdet mellom den enkelte sameier og sameiet reguleres av naboloven når det gjelder trær og hekker, og høyden på disse.

På fellesarealet skal styret sørge for at trær som kan utgjøre fare for personer eller eiendom, blir tatt hånd om. Sameiet bærer kostnadene for fjerning av trær på fellesarealet, og kostnader til reparasjoner av eventuelle skader som skyldes trærne.

Vedlikehold av garasjeanlegget er sameiets ansvar. Vedlikeholdet organiseres av styret. Styret sørger for at defekte dører og skadet veggkledning skiftes ut. Den som leier garasjen maler nye dører første gang.

§ 5. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Utgifter som gjelder private tilbygg og lignende skal utlignes forholdsmessig på vedkommende seksjonseier

Styret skal påse at det blir ført regnskap over felleskostnadene og at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at det ikke blir gjort krav overfor den enkelte seksjonseier.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier hver måned betale et beløp fastsatt av sameiermøtet. Endringer i beløpet gjelder fra det tidspunkt som sameiermøtet fastsetter. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, som i LLS II er på 1/22 for hver seksjon. For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående, hefter den enkelte seksjonseier med 1/22.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta å spare midler til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Seksjonseierne skal betale sin andel av beløpet gjennom rutinen for betaling av felleskostnader.

§ 6. ÅRSMØTET

Årsmøtet er sameiets øverste myndighet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst tre seksjonseiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet, med forslagsrett, talerett og stemmerett. Et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet, og rett til å uttale seg. Forretningsføreren innkalles dersom styret finner det nødvendig.

Seksjonseiere kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver.

Rådgiveren kan bare uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

6.1 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig, med varsel på minst 14 dager, høyst tjue dager

Styret skal i god tid før den formelle innkallingen varsle sameierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Med innkallingen til årsmøtet skal følge saksliste, styrets årsrapport, årsregnskap og budsjett for neste periode, og saksdokumenter for saker som krever mer enn alminnelig flertall.

Innkallingen sendes skriftlig til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Ekstraordinært årsmøte behandler kun de saker som er nevnt i innkallingen.

6.2 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Innkallingens lovlighet og godkjenning av dagsorden
- Valg av møteleder
- Valg av protokollfører og to sameiere til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- *Gjennomgang av styrets årsrapport og revisjonsberetning samt gjennomgang og godkjenning av årsregnskapet*
- Behandling av styrets forslag og innkomne forslag
- Godkjenning av budsjett
- *Valg av styreleder og styremedlemmer.* Kandidater skal være kontaktet på forhånd.
- Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.
- Eventuelt. Det kan ikke gjøres vedtak på saker under eventuelt.

6.3 Møteledelse og inhabilitet

Årsmøtet ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.
Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier

Årsmøtet kan bare treffe vedtak i saker som står på sakslisten. Det kan fremsettes forslag innenfor saker som i henhold til den utsendte saksliste foreligger til avgjørelse.

Skriftlig avstemming holdes dersom en eller flere seksjonseiere krever dette.

På årsmøtet kan ingen delta i avstemming om avtale overfor seg selv eller nærstående, eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

6.4 Flertallskrav

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas det loddtrekning.

Saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold vedtas med vanlig flertall. Saker utover vanlig forvaltning vedtas med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, vedtektsendringer og påbygg på bolig er eksempler på saker som vedtas med 2/3 flertall. I saker som krever mer enn alminnelig flertall, skal flertallskravet være oppgitt i saksdokumentet.

Oppløsning av sameiet og tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter mm krever enighet fra alle seksjonseiere.

6.5 Protokoll

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes. Protokollen skal inneholde navn på alle seksjonseiere og leiere som er til stede, navn på fullmektiger, fullmaktsgivere og møtende rådgivere. Det skal framgå hvem som er møteleder og hvem som er protokollfører. Protokollen undertegnes av møtelederen og to valgte seksjonseiere. Kopi av protokollen skal distribueres til seksjonseierne og forretningsfører innen ti virkedager etter avholdt årsmøte. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 7. STYRET

Sameiet bør ha et styre bestående av en seksjonseier fra hver husrekke. Styret kan være fra tre til fem medlemmer. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Styremedlemmer velges med alminnelig flertall for to år om ikke annet bestemmes av årsmøtet.

Styrets leder skal velges særskilt for ett år om gangen. De øvrige styremedlemmer blir sekretær, kasserer og materialforvalter. Rollene fordeles når styret konstituerer seg. Dette bør skje umiddelbart, slik at resultatet kan følge årsmøteprotokollen ved utsendelse til medlemmene.

Styret skal ha godtgjørelse. Godtgjørelse til styret vedtas av årsmøtet, og gjelder inntil et nytt årsmøte vedtar endringer. Godtgjørelse bør ta utgangspunkt i styrehonorar for sammenlignbare sameier.

7.1 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for forsvarlig vedlikehold og drift av eiendommen, og at forvaltningen av sameiets anliggender er i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret representerer sameierne, og forplikter dem med sin underskrift.

Det er styreleder eller to styremedlemmer i fellesskap som har signaturrett på vegne av sameielaget.

Styreleder kan saksøke og saksøkes med bindende virkning på vegne av alle seksjonseierne.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Viktige og kostnadskrevende saker skal framlegges for årsmøtet, deriblant tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene. Beslutning i årsmøtet krever da 2/3 flertall. Styret har likevel rett og plikt til å løse akutte vedlikeholdsoppgaver, eksempelvis reparasjon av felles kloakkrør, selv om kostnadene går ut over de rammer som er fastsatt i budsjett og vedtekter. For å skape et sikrest mulig grunnlag for eventuell kostnadsfordeling mellom seksjonseiere og sameiet, skal styret sørge for at det blir gjort befaringer i startfasen av hver alvorlig skade.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap i samsvar med regnskapsloven, samt årsrapport. I årsrapporten omtales årets aktiviteter.

Styret plikter å påse at vedtektene blir fulgt.

Styret skal sørge for at de tre overskytende garasjene til enhver tid er utleid

7.2 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Forretningsfører skal delta med styremøter når styret ønsker det.

Styremøter ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Blanke stemmer ansees i styret som stemmer mot.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen distribueres til styremedlemmene, umiddelbart, slik at synspunkter kan meddeles. Protokollen tas opp til godkjenning som første sak på neste styremøte.

Deltakerne i styremøtet skal behandle fortrolige opplysninger forsvarlig.

§ 8. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører, og inngå de nødvendige avtaler og oppgavespesifikasjoner.

§ 9. FORSIKRINGER OG ERSTATNINGSANSVAR

Seksjonseier har plikt til å tegne villaeierforsikring for sin seksjon. Styret er pliktig til å påse at sameiet har riktige forsikringer.

Om en sameiers forsikring benyttes til å dekke kostnader som er sameiets, skal sameiet dekke seksjonseierens egenandel og eventuelle andre kostnader ved dette.

Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet.

§ 10. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Rekkehusene i sameiet skal til enhver tid ha enhetlig preg med hensyn til form, farger og utseende. Fasaden på tilbygg skal ha samme preg som basisbygningen.

Når en seksjonseier gjør bygningsmessige endringer av en slik karakter at det kreves melding eller byggesøknad til kommunen, skal han sende formelt nabovarsel til styret og seksjonseiere.

Byggesøknad skal godkjennes av styret før den sendes bygningsmyndighetene.

Tilbygg og endringer som vurderes i strid med vedtektene, skal behandles i årsmøte.

Veier og snuplass skal så langt det er praktisk mulig holdes åpne for almen ferdsel i byggeperioden.

Privat oppsetting av antenneanlegg skal godkjennes av styret.

Fellesskapets faste installasjoner som strøminntak og antenneinntak kan ikke flyttes uten styrets godkjenning.

§ 11. DYREHOLD

Det er tillatt å holde husdyr. Dyreholderen skal ha kontroll med dyret, og sørge for at det ikke er til fare, sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere. Han skal fjerne etterlatenskaper etter dyret. Dyret må ikke komme i sandkasser eller i lekestativer.

§ 12. ORDENSREGLER

Seksjonseiere og leietakere plikter å etterleve ordensreglene, og er ansvarlige for at de overholdes av deres husstand og andre som gis adgang til seksjonen eller fellesarealet.

- Det bør være ro mellom kl. 23.00 og 07.00 alle dager. På søndager og helligdager bør støyende aktiviteter unngås. Ballspill på husvegger er ikke tillatt.
- Selskapelige samvær og andre aktiviteter som eventuelt kan bli til sjenanse, bør varsles på forhånd til berørte naboer.
- Det skal kjøres sakte på sameiets område.
- Veiene og snuplassen skal holdes åpne slik at trafikk, inkludert renholdsverkets biler og utrykningskjøretøyer slipper fram, og slik at snøbrøyting kan utføres. Parkering på snuplassen og i stikkveiene til nr. 6 og 10 er ikke tillatt.
- Seksjonseiere som har parkeringsplasser ved boligen skal benytte disse for å unngå at plassene for gjesteparkering fylles opp unødig
- Dersom adkomstveier av ulike årsaker må stenges, skal dette varsles til styret og de berørte i god tid på forhånd
- Søppel pakkes og leveres i henhold til renholdsverkets regler. Det oppbevares på en sikker måte, slik at fugler og dyr ikke får tilgang til det. Søppelkassene skal holdes lukket.
- Sameiets felles utstyr skal settes tilbake i fellesgarasjen etter bruk.

Brudd på ordensreglene skal først tas opp direkte med den klagen gjelder. Dersom dette ikke fører fram, kan klagen fremmes skriftlig for styret.

§ 13. ANSVAR OG RETTSLIGE VIRKEMIDLER VED MISLIGHOLD

Sameiet har etter loven forskjellige rettslige virkemidler til disposisjon ved mislighold fra seksjonseiers side. Disse er forankret i Eierseksjonsloven i paragrafene:

§31 Om lovbestemt panterett, bl.a. for å dekke manglende betaling av felleskostnader,

§34 Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

§35 Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

§36 Fellesregler for omfanget av erstatninger

§38 Pålegg om salg av seksjonen, og

§39 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

I disse paragrafene er det også fastsatt prosedyrer som eventuelt skal brukes.

§ 14. ANDRE BESTEMMELSER

I vedtekter som ble vedtatt ved seksjoneringen er alle seksjonseiere sikret tilgang direkte til fellesarealet fra hagesiden av egen parsell. For Langerudsvingen 2D skal dette skje ved at nr. 2C og 4A gir tilgang til fellesareal over like store andeler av sine parseller. For 6D skal 6C og 8A gi tilsvarende tilgang. Ferdselsarealene skal romme gjennomgang med trillebår uten problemer. Hvis eiendommen senere kjøpes skal parsellene omreguleres for å gi plass til ferdselsareal.

I tilfelle LLSII kommer frem til avtale om kjøp av festetomten, gnr.161 bnr. 8 og/eller de utskilte parseller, er de enkelte sameiere forpliktet til å innbetale sin andel av kjøpesummen med andel av omkostninger etter sameiermøtets nærmere bestemmelse.

§ 15 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner *2017.06.16 nr. 65.*

Protokoll fra årsmøte for Lille Langerud Sameielag 2
10.04.24

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   A. Møteleder: Styreleder Tom Immerstein ble valgt
   B. Godkjenning av de stemmeberettigede: Ble godkjent: 15 stemmeberettigede totalt (hvorav 2 fullmakter).
   C. Signering av protokollen: Henriette Søderstrøm (6b) og Bibbi Moen Drange (2b)
   D. Møteinnkallingen ble godkjent

2. **Årsrapport og regnskapet for 2023**
   A. Årsrapport: Denne ble gjennomgått uten anmerkninger eller innsigelser
   B. Regnskap for 2023: En beboer hadde et spørsmål angående note 8 vedrørende avfallsbodene. Det ble forklart at beløpet er en delbetaling. For øvrig ble dette punktet gjennomgått uten anmerkninger eller innsigelser.
   C. Styret foreslår overføring av årets evt positive resultat til egenkapital: Ingen innsigelser på dette.

3. **Godtgjørelse til styret**

Styret fremmer forslag om godtgjørelse i henhold til ordinære gjennomsnittlige styrehonorarer for sameier på samme størrelse som oss selv. Viser til detaljer i årsmøteinnkallingen. Punktet ble enstemmig vedtatt:

Totalt styrehonorar: 43 500 kr, fordelt som følger:
Styreleder: 14 500 kr
Styremedlemmer: 7 250 kr per stk

4. **Kort orientering fra styret vedrørende pågående saker**

Her forelå ingen saker til behandling.

5. **Saker til avstemming**
   A. **Forslag fra beboer: Innkjøp av gruscontainere**
   Presisering under årsmøtet etter spørsmål fra beboer: Disse vil stå i tillegg til de to eksisterende. Enstemmig vedtatt.

   B. **Forslag fra styret: Vedtektsendring, årsmøteinnkalling**
   Vedtatt med 14 stemmer for og 1 blank (fraværende/fullmaktstemme).

C. **Forslag fra styret: Vedtektsendring, styregodtgjørelse**
Vedtatt med 14 stemmer for og 1 blank (fraværende/fullmaktstemme).

D. **Forslag fra styret: Utkjøp av parseller**
Enstemmig vedtatt.

E. **Forslag fra styret: Innkjøp av nye postkasser til de nye avfallsbodene**
Vedtatt alternativ 1 ved flertall.

F. **Forslag fra styret: Innhente tilbud for maling av husrekker med nye farger**
Vedtatt ved flertall.

6. **Valg av styre**
   A. Sittende styre, inkl. Styreleder, tilbyr å sitte videre for å sikre kontinuitet, 1 år.
   Forslaget ble enstemmig vedtatt.
   B. Dersom A blir nedstemt:
      i. Valg av styreleder for 1 år
      ii. Valg av 2 nye styremedlemmer for 2 år
      6B ble irrelevant da 6A ble vedtatt.

Det medfører at sittende styre fortsetter å sitte 1 år til:
Tom Immerstein, 10a
Lars Harald Eide, 8a
Aslak Hougen, 6d
Mats Haugen, 4b
Kristoffer Garsjø, 2b

Følgende innspill ble brakt opp under årsmøtet:

- Garasjene er i dårlig forfatning. Bør noe gjøres der?
- Er det aktuelt å revurdere leverandør av utemiljøtjenester (snømåking/gressklipping)?
- Er det aktuelt å vurdere innkjøp av robotgressklipper(e)?
- Innspill om å la gressplenen nedenfor rekke 4/8 gro vilt, da det er i henhold til miljøanbefalinger. Alternativt sette opp parseller for dyrking eller lignende. Avstemming av dette kan være aktuelt å gjøre via Vibbo.

Disse sakene kunne ikke behandles da de ble brakt opp under årsmøtet, og ikke i forkant i henhold til fristen for innmelding av saker til behandling.

Oslo, 10.04.24

Tom Immerstein | Henriette Søderstrøm | Bibbi Moen Drange

Oslo

Utskriftsdato: 15.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-161/22 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Langerudsvingen 2B 1187 OSLO
Fakturamottaker:	Garsjø Kristoffer Langerudsvingen 2b 1187 OSLO
Eiernavn:	Garsjø Kristoffer

Kommunale avgifter	NOK 17 102,56
Eiendomsskatt	NOK 3 986,00
Totalt	NOK 21 088,56

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	3 986,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Vann- og avløpsgebyr	16 865,56
Totale avgifter	**21 088,56**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrikkelnummer, adresse)		Saksnummer
Arbeidets og bygningens art		
Tiltakshaver		
Ansvarlig søker		

Gnr / Bnr: 161 / 22
Adresse: LANGERUDSVINGEN 2 B
Saksnr: 2003/03899
Registrert dato: 11042003

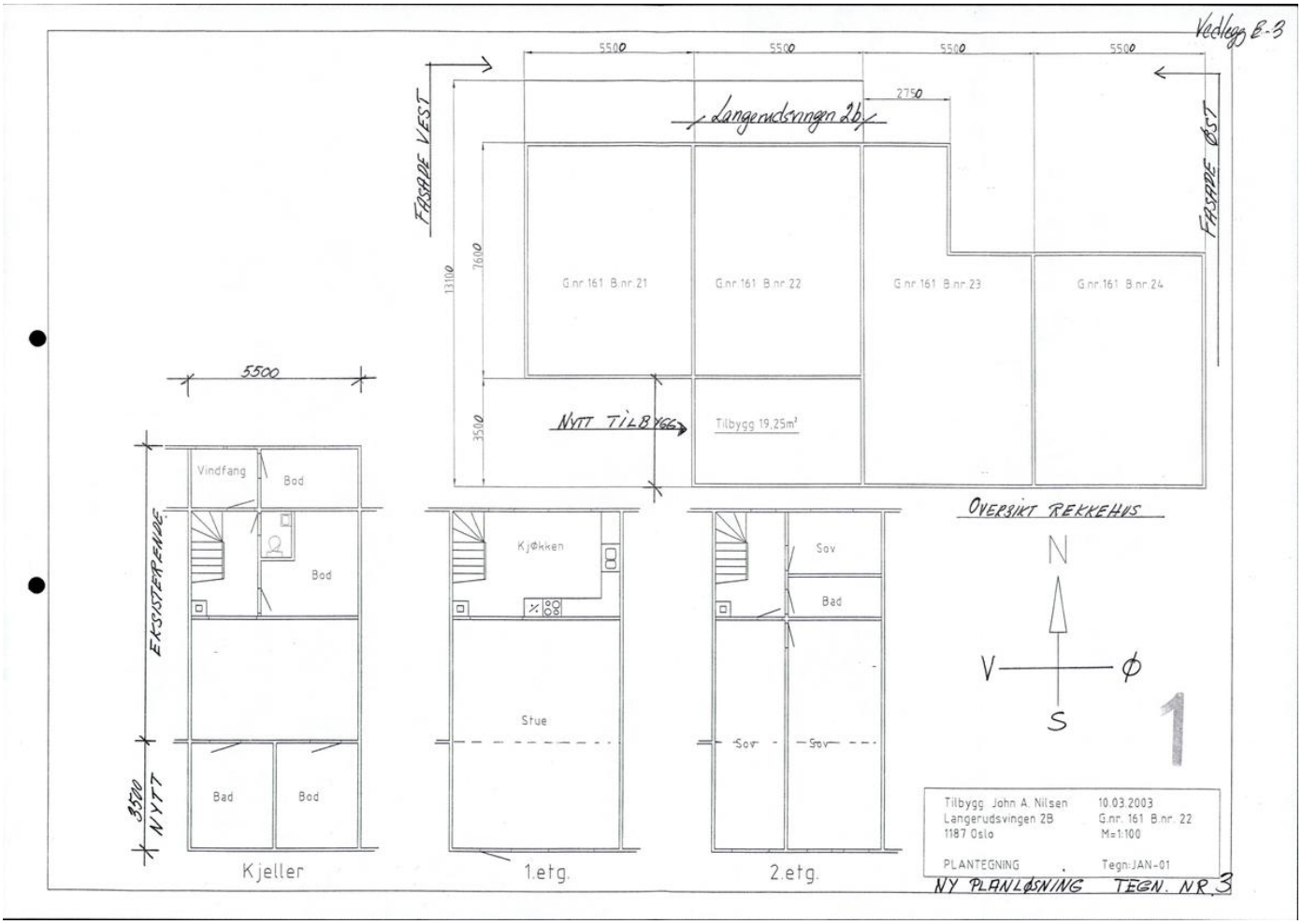
✓		16		31		46		61		76		91							
✓		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

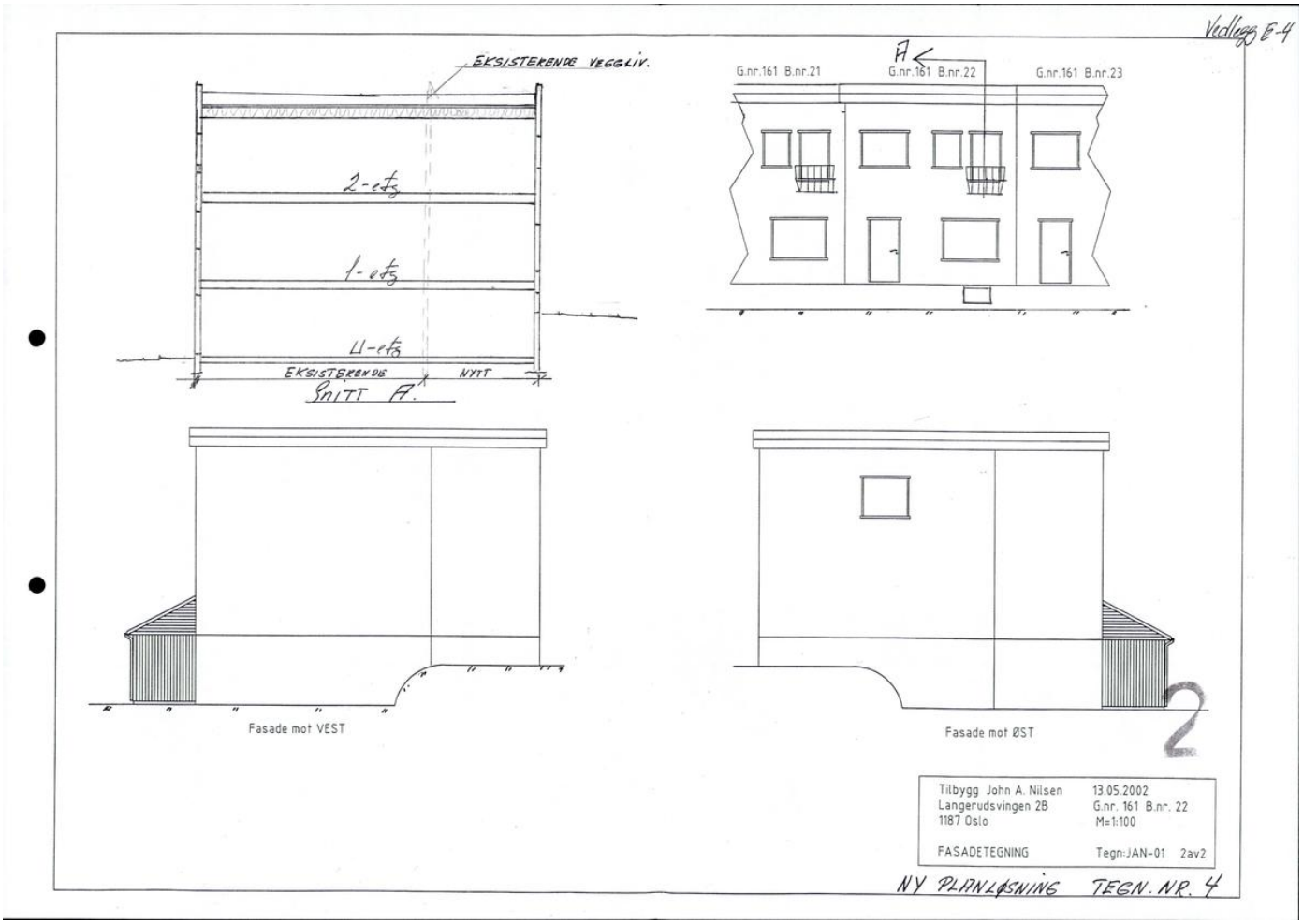
App. 03/06 - 2003 Igangs. 03/06 - 2003 Tatt i bruk: /

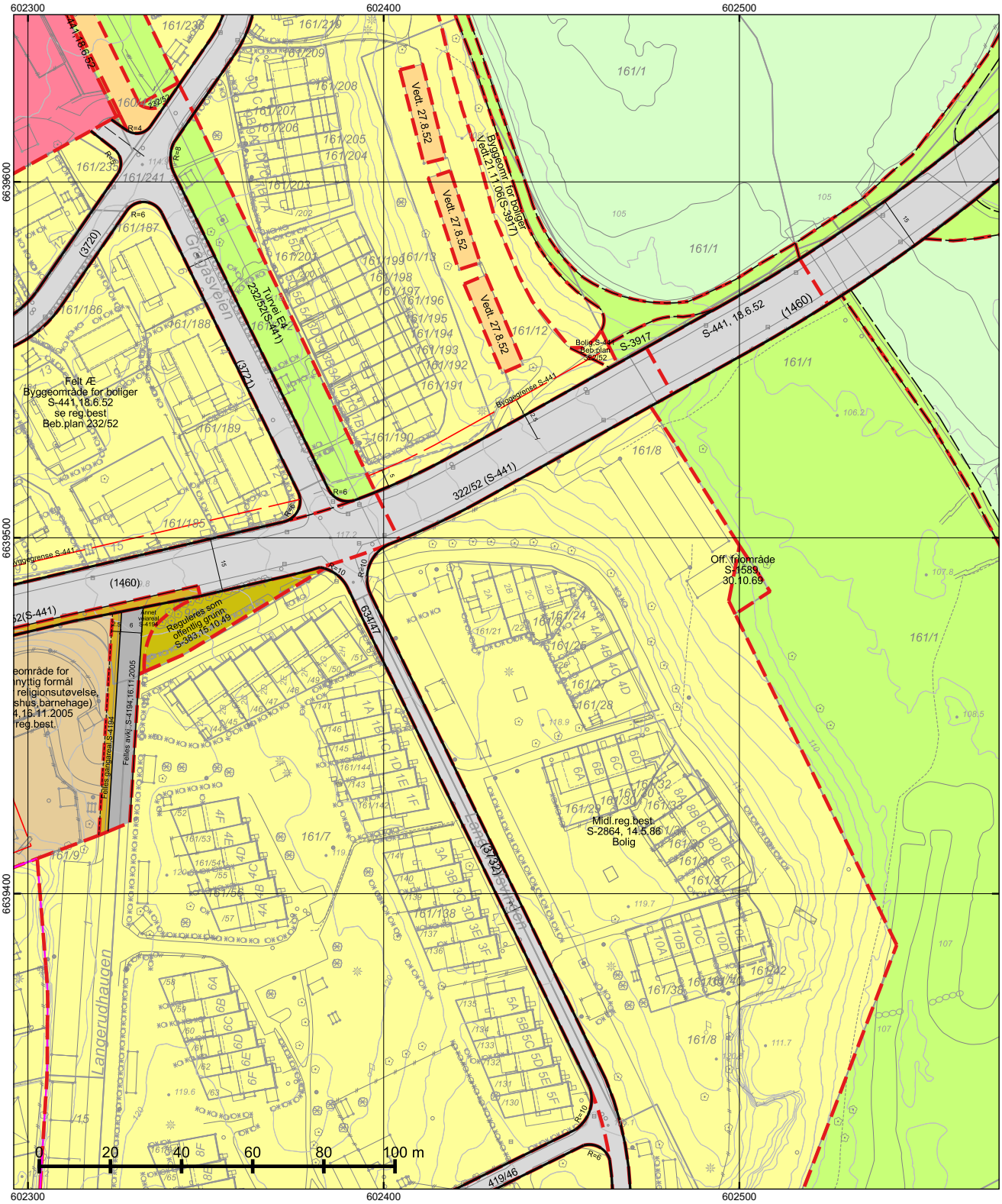
Dlg. byggelinje

Godkj. 03/06 - 2003 Igangs. 03/06 - 2003 Tatt i bruk: / -

Nr. 18.792 sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2000


Vedlegg E-3
5500
5500
5500
5500
2750
Langerudsvingen 2b
FASADE VEST
FASADE ØST
13110
7600
3500
G.nr.161 B.nr.21
G.nr.161 B.nr.22
G.nr.161 B.nr.23
G.nr.161 B.nr.24
NYTT TILBYGG
Tilbygg 19,25m²
5500
Vindfang
Bod
Bod
EKSISTERENDE
3570
NYTT
Bad
Bod
Kjeller
Kjøkken
Stue
1.etg.
Sov
Bad
Sov
Sov
2.etg.
OVERSIKT REKKEHUS
N
V
Ø
S
1
Tilbygg John A. Nilsen
Langerudsvingen 2B
1187 Oslo
10.03.2003
G.nr. 161 B.nr. 22
M=1:100
PLANTEGNING
Tegn:JAN-01
NY PLANLØSNING TEGN. NR. 3


Vedlegg E-4
EKSISTERENDE VEGGLIV.
2-etg
1-etg
U-etg
EKSISTERENDE
NYTT
SNITT A.
A
G.nr.161 B.nr.21
G.nr.161 B.nr.22
G.nr.161 B.nr.23
Fasade mot VEST
Fasade mot ØST
2
Tilbygg John A. Nilsen
Langerudsvingen 2B
1187 Oslo
13.05.2002
G.nr. 161 B.nr. 22
M=1:100
FASADETEGNING
Tegn:JAN-01 2av2
NY PLANLØSNING TEGN. NR. 4



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

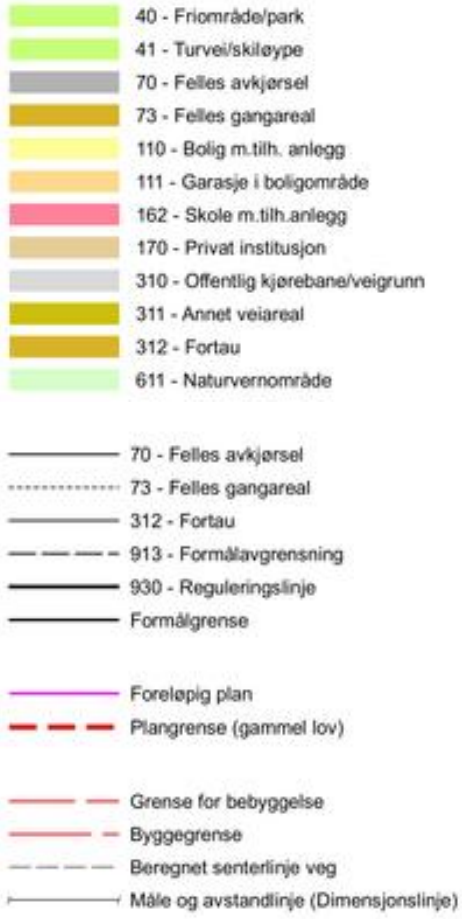
PlottID/Best.nr: 154854/ 86529014
Adresse: Langerudsvingen 2
Gnr/Bnr: 161/22

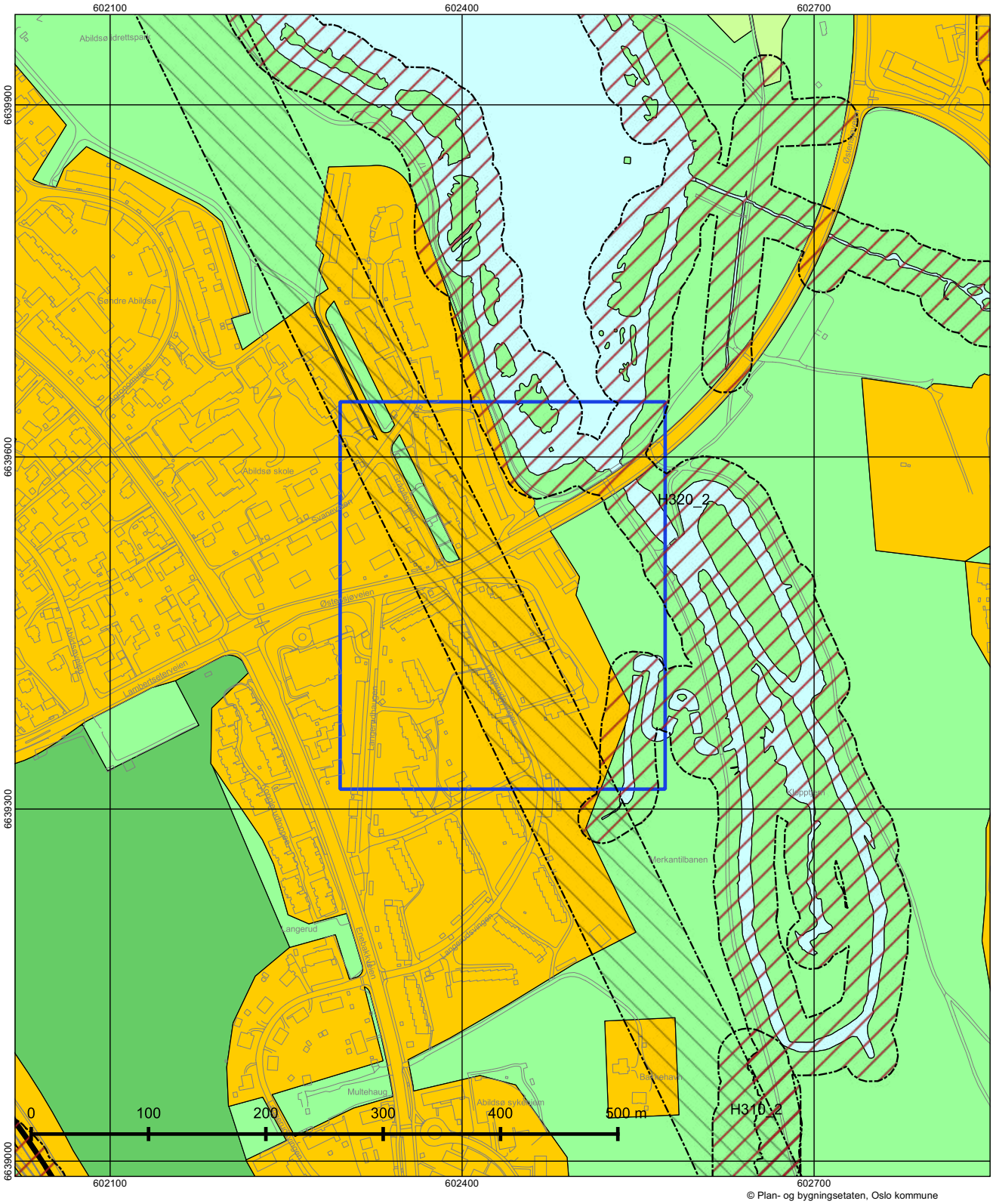
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154854/86529014
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198603663
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.
Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

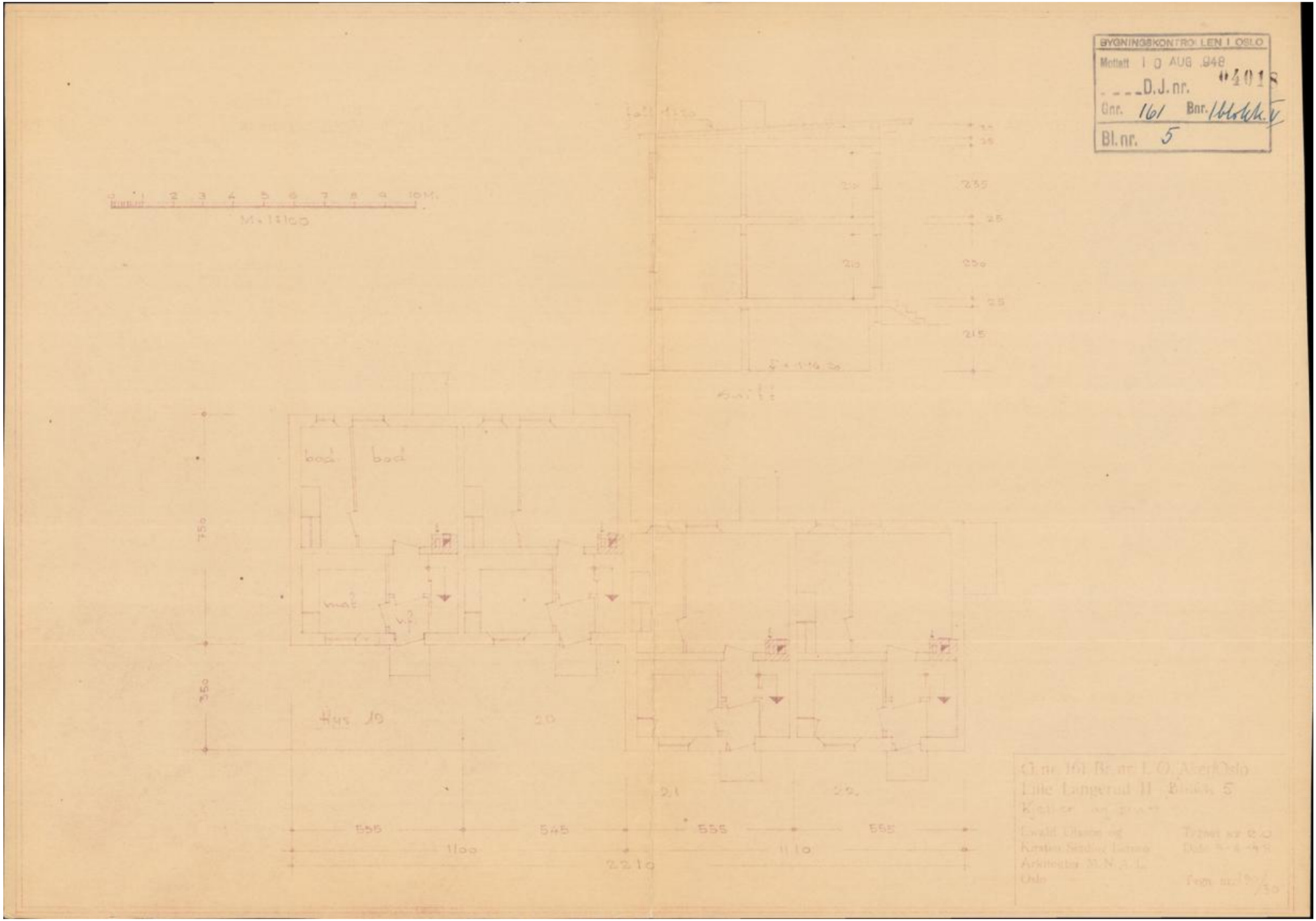
§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

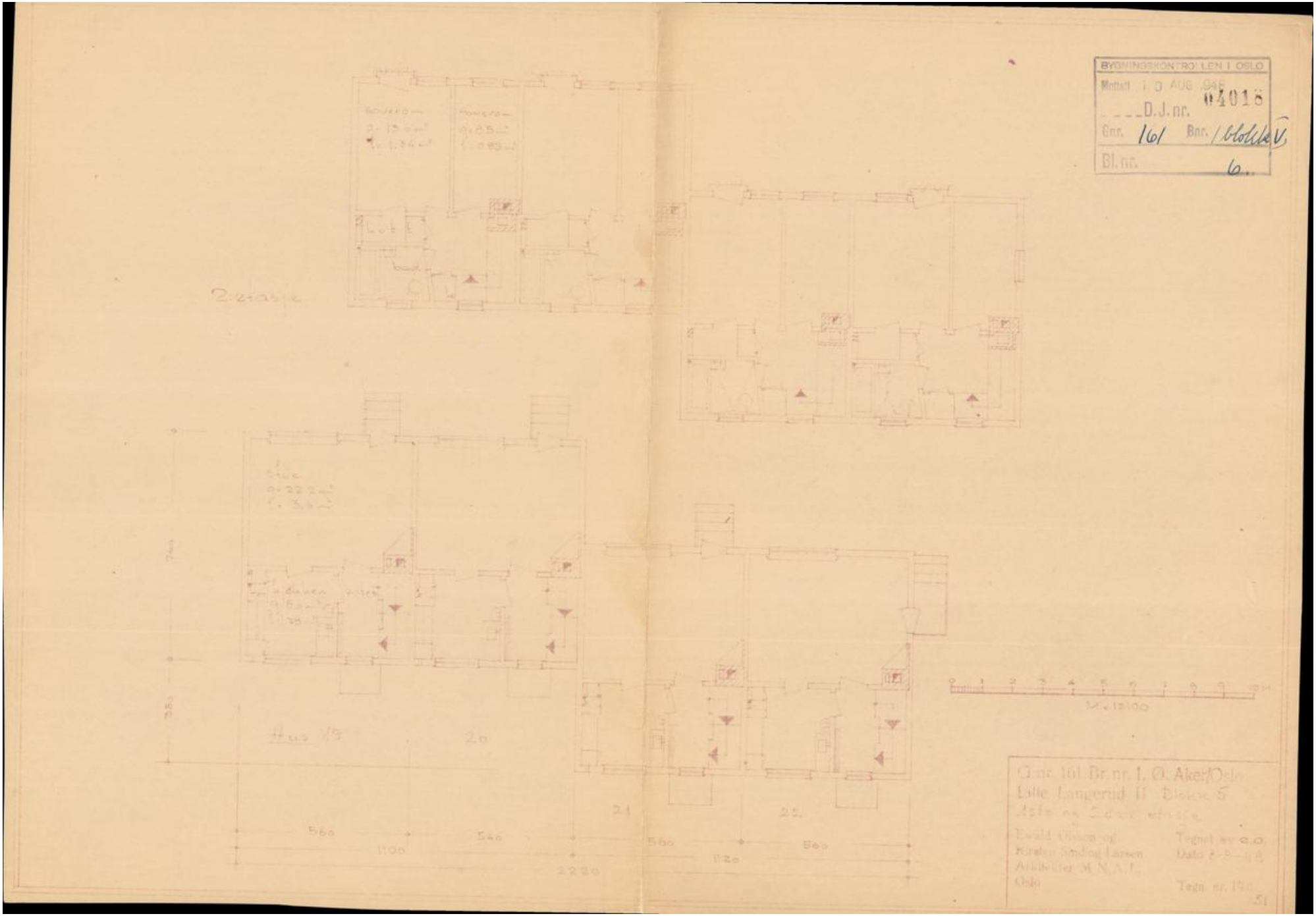
§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

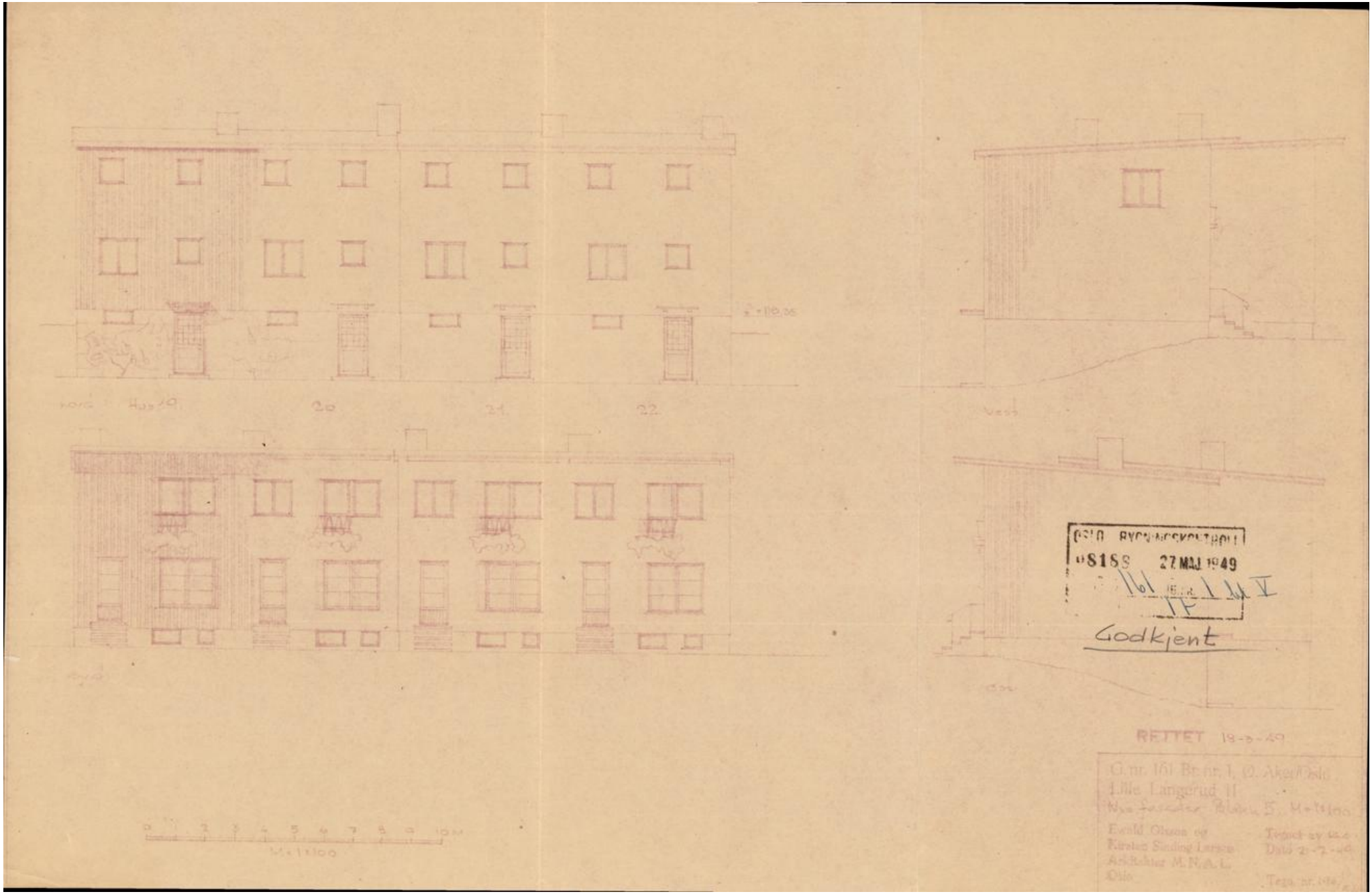
§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

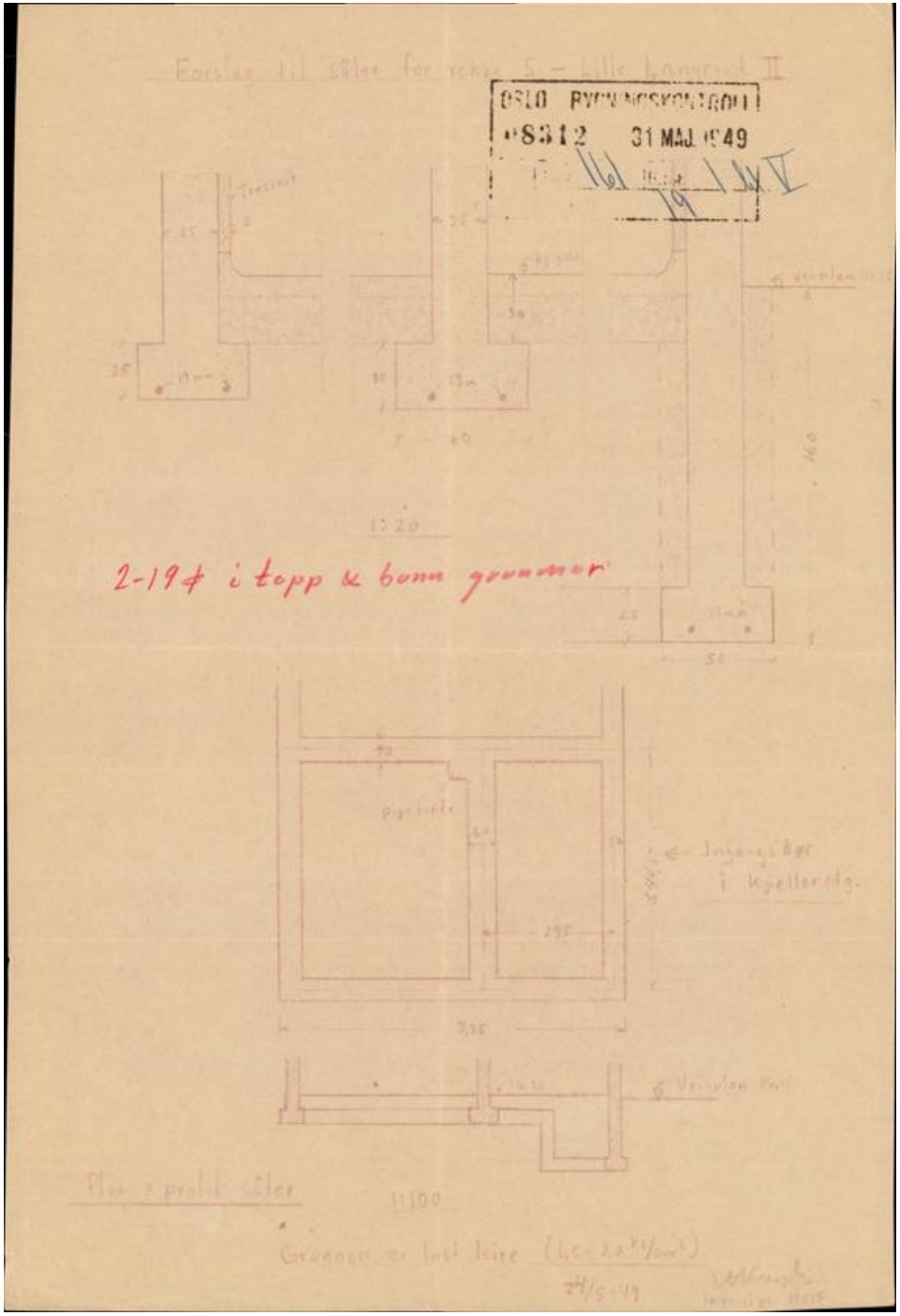
§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.


BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Mottatt 10 AUG 948
D.J.nr. 04018
Gnr. 161 Bnr. 1
Bl.nr. 5
M. 1:100
bad
bad
mat
Hus 10
555
545
555
555
1100
1110
2210


BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Mottatt i 0 AUG 1946
D.J.nr. 04018
Gnr. 161 Bnr. 6
Bl.nr. 6.
Hus 19
20
560
540
1100
2230
560
560
1120
M. 1:100
Gnr. 161 Br.nr. 1, 0. Aker/Oslo
Lille Langerud II Blokk 5
Tegnet av
Oslo
Tegn. nr. 190
51


Godkjent
RETTET 19-5-49


OSLO BYGNINGSKONTOR
8312 31 MAJ 1949
2-19ϕ i topp & bunn gravmør
Pipehals
Inngang her i kjellergang.
Vanlig profil sider
1:100
Grunnen er lett leire (1,5-2 kg/cm²)
24/5-49

Bl. nr. 525.

RICH. ANDVORD

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Mottatt 10 AUG 1948
D.J.nr. 04018
Gnr. 161 Bnr. Blokk V
Bl.nr. 2

Byggeanmeldelse.

Til Akers bygningssjef!

Herved anmeldes, at der på gårds-nr. 161. bruks-nr. 1.

parsel av Lille Langerud ved Østensjøveien.

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger. Blokk 5.

Vedlagte tegninger
1. Situasjonskart. Tegn. nr. 190/17.
2. Kjellerplan og snitt. " " /30.
3. Planer av 1 og 2 etasjer. " /31.
4. Fasader. " /32.

Bygningens flateinnhold
Hovedbygning 169,42 m²
Uthus ..... m²
tilsammen 169,42.m2.

Bygningens bestemmelse Våningshus.
Rekkehus med 4 eneboliger.

Bygningens største høyde
Mitte gavl: 7,50 m. til gesims.
Minste høide: 6,50 m.
Største høide: 8,0 m.

Etasjenes antall og høyde
2 etasjer. 1 etg. 2,50 m. - 2 etg. 2,35 m.
Kjellerhøide 2,15 m. med hovedinngang.

Grunnens beskaffenhet Fjell.

2 lth. bl. 18-19

Kloakk og drenering
Offentlig kloakk.
2 rader 3" drensrør.

Fundamentering og kjellermurer Fundamenter føres til fjell.
Kjellermurer 20 cm. betong med 10 cm. tresonit.

Isolasjon Utv. smøres 2 g. med goudron ell. lign.

Byningsmateriale Bindingsverk 4"x4" med 3 lag panel og 3 lag papp + isolasjonsplater.
Bjelker 3"x8", stubbeloft med lere. 5/4" gulvbord.
Taklag 3"x6", takbord 1".

Innredning i kjelleren	Hovedinngang. Boder for mat, brennsel og oppbevaring av klær. Fellesvaskeri projektert for Langerudtog 2.
Innredning på loft	Ikke loft.
Trappeantall	1.
Taktekning	Asfaltpapp.
Antall piper	1.
Antall tilhørende ildsteder	2.
Trukne røkrør	/
Særegne konstruksjoner	/
Lokum	Vannklosett.
Stall, fjøs, grisehus hønsehus etc.	/
Følgende naboer er varslet:	Oslo kommune. Lille Langerud Sambyggelag A/S.

Oslo- Aker den 8 august 1948.

Lille Langerud Sambyggelag A/S

Eierens navn og adresse.

(Eieren må egenhendig undertegne anmeldelsen).

Kirsten Sinding-Larsen

Anmelderens navn og adresse.

Kronprinsens gt. 17.

Ansvarshavende:

Ewald Olsson og
Kirsten Sinding Larsen
Arkitekter M. N. A. L.
Oslo

, den 30. mai 1949.

AK/SS

Oslo Kommune,
Bygningskontrollen,
Trondhjemsveien 5,
O s l o.



Vedr. fundamenteringssåler for rekke 5 Lille Langerud II
gnr. 161 bnr. 8.

Vedlagt tillater jeg meg å oversende forslag til såle for rekke 5 ved ovennevnte bygg. Rekkene består av 4 leiligheter og oppføres i tre med inngang i kjelleretasjen. Byggegrunnen er meget hard og god leire. Sålene foreslås 50 cm. brede for yttervegger og 60 cm. brede langs bæreveggene. Der graves på langveggen ved kjellerinngangen ned til 1,60 m. under veiplanen. Sålen armeres med 2 stk. 19 mm armeringsjern.

Ærbødigst

A. KNOPH
Ingeniør – Entreprenør
OSLO

EWALD OLSSON og

KIRSTEN SINDING-LARSEN
ARKITEKT M.N.A.L.

OSLO
KRONPRINSENS GT. 17
TELEFON 42 34 47
» priv. 68 92 49

13 okt. 1949

Bygningskontrollen i Oslo /Akeravdelingen.

Gnr. 161 Bnr. 1. Lille Langerud Sambyggelag II A/S.

Tilleggsanmeldelse. Blokk 1. 3 og 5.

Da husene oppføres som ferdighus er det endel forandring av avsnittet om byggningsmaterialer;

Ut-og innvendige vegger i.h.t. Nortres konstruksjons-skjema er godkjendt av departementet. De består av 3"x3" stendere, utv. 2 lag papp og 2 lag panel. Innvendig porøse plater, luftrom, papp og panel.

Mellom leilighetene (vertikalt delt rekkehus) to separate vegger av stendere papp og panel. Mellem disse opphengt 2 lag 20 mm steinullmatter. (Hvis det i.h.t. tidl. konf. med bygningskontrollen vil bli forlangt bedre lydisolasjon vil denne kunne utføres efter at disse vegger er oppsatt og prøvet.)

Bjelkelagene 3"x8", mot k jeller 3/4"himling og tilsammen 45 mm steinullmatter-og filt. ~~xxx~~ 5/4" gulvbord. Mellem 1 og 2 etg. evnt. 1 lag steinullmatte . Himling og gulv som forøvrig.

Tak-konstruksjonen med fakverks fribærende takstoler og 60 mm. steinull isolasjon i.h.t. tidligere godkjendt specialanmeldelse. 1" takbord og 2 lag asfaltpapp. Innvendig 3/4" himling.

For

Ewald Olsson og
Kirsten Sinding-Larsen
Arkitekter M.N.A.L.
Oslo

K. Sinding-Larsen

Vedlegges sak. 2 blade 1, bilag A1

OSLO BYGNINGSKONTROLL
15126 14 OCT 1949
161 / 1 / V
20

V e d t e k t e r

som hører til bebyggelsesplan for del av eiendommen gnr. 161 bnr. 1.
Godkjent i reguleringsrådets møte 25/11-47. Sak 634/47.

1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med rekkehusbebyggelse i 2 fulle etasjer og garasje (uthus) i 1 etasje.

2. Planen angir bebyggelsens plasering i forhold til de regulerte veier, tomtegrenser og eiendomsgrenser, samt byggeflukt og bygningenes lengderetning. Bygningenes form og størrelse i plan blir fastsatt ved byggeanmeldelsen i henhold til planen og innenfor den maksimumsstørrelse som er fastsatt i pkt. 3.

3. Rekkehusene skal ikke være over 225 m2. Gesimshøyden må ikke være over 7 m og mønehøyden ikke over 9 m. Ens takform og takvinkel må gjennomføres kvartalsvis eller i samme byggeflukt.

4. Garasjen skal være ildfast. Garasjens (uthusets) størrelse må ikke overstige 149 m2.

5. Mot regulert vei oppsettes 0,80 m høye nettinggjerder. Sammenhengende gjerder utføres av ensartet konstruksjon, høyde og farge, kfr. pkt.7. Før gjerde mot vei oppsettes, må terrenget planeres hvor gjerde skal stå etter reguleringsvesenets nærmere bestemmelse, eventuelt settes forstøtningsmur hvor dette blir funnet påkrevet. Innenfor eiendommens grenser skal det ikke settes opp gjerder.

6. Bygningens takform og takvinkel samt uthus- og gjerdefarge må godkjennes av bygningskontrollen.

7. For denne eiendom gjøres gjeldene bestemmelsene i § 22 i bygningsvedtekter for Aker, hvorefter eiendommen betraktes som villastrøk.

8. Arealet må ikke beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer.
Det settes opp parkplan av området minst i mål 1:200, som skal godkjennes av herredsgartneren.

9. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

10. Unntak fra disse vedtekters pkt. 1,2,3,4 og 5 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av reguleringsrådet innenfor den i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker opptrukne ramme.

Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker.

EWALD OLSSON og
KIRSTEN SINDING-LARSEN
ARKITEKT M. N. A. L.

OSLO 23 - 5 - 49
KRONPRINSENS GT. 17
TELEFON 423447

A

Bygningskontrollen i Oslo / Akersavdelingen.

Gnr. 161 Bnr 1, Lille Langerud Sambyggelag II A/S, Abildø.

Tilleggsanmeldelse. Blokk V.

Hermed oversendes rettede tegninger til fasadene sammen med A/S Norske Trekonstruksjoners arbeidstegninger til husene.

Bilag tegn. 190/ 54 ark. Kirsten Sinding-Larsen og Ewald Olsson
" 1371 og 1372 A/S Norske Trekonstruksjoner.

Takkonstruksjonene er innsendt tidligere.
Kjeller uforandret.

In duplo.

Oslo 23 - 5 - 49

Kirsten Sinding-Larsen

OSLO BYGNINGSKONTROLL
1188 27 MAI 1949
161 1 III V
14

A

O. WINGAARD A/S
INGENIØR- & ENTREPRENØRFORRETNING

TAKSTER OG SKJØNN

Privat: Chr. Fredriks vei 14, Bygdøy.
Telefon 55 98 50
OW/LM.

Oslo, 10. nov. 1948.
Fr. Nansenspl. 8
Telf. 41 09 88

Oslo Bygningskontroll (Aker Ø. distr.)
Oslo.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
23951 11 NOV. 1948
161 1 bd. V

Ad 161/1 Lille Langerud - rekke 5.
Eier: Lille Langerud Sambyggelag II A/S.

Vi søker herved gravningstillatelse for ovennevnte bygg.

Ærbødigst
O. WINGAARD A/S
INGENIØR & ENTREPRENØRFORRETNING

G.nr. 16/	B.nr. 8 blokk I
Tomt nr.	
Parsell nr.	
Bilag nr.	1

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr.	
Dat. 9/8-48.	04018
Antall bilag	

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

Blokk V 2

V angående Våningshus

MATERIALTILLATELSE
Foreligger [redacted]. BE

Eier:
Lille Langesund
Samlyggelag II 9/5
v/r. sakfører Sinding-Larsen
adr. Akersgt. 16
Oslo

Anmelder:
Ark. ne
Ewald Olsen og
Kirsten Sinding-Larsen
adr. Kongensgt. 17
Oslo

Sted:
Lille Langesund
Tomt nr. 2
til Langerudsvingen.
Sendt vegsjefen: 13/8.48
Retur: 18/2.49
Gebyr: /2.49
Tillatt påvist:
Ferdigattest:
Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Vegsjef: (ang. veg) 25/2-49.
Brannsjef: 25/2-49.
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
Herr ing. O. Wingaard
Fr. Nansensplaa 8. Oslo. Til 1. ste. bjelkelag. Kort sendt 25/2-49. Herr tømmermester Gunnar Vangen Rathkesgt. 15. Oslo Fra 1. bjelkelag. Kortsendt 25/2-49. ing. A. Knoph, Rosenkrantzgt. 15, Oslo. Kort sendt til 1ste bjelkelag 4/5-1949.
Bebygget areal:
1. etasje. 169
2. etasje. 169
Garasje
Uthus
Fasaderåd: 14/8 [illegible]
Brannsjef:
Helseråd:
Regl. vesen:

Sprengingstill. sendt 17/11-48

Bilag: 5-7
Kan anbefales godkjent.
Oslo fasaderåd
19/8-48 [illegible]

7.47 P. as

Oslo kommune.
Bygningskontrollen.
SA/KAN.
161/1,blokk 5.
bl. 2-7.

Arkitektene Ewald Olsson og Kirsten Sinding Larsen,
Kronprinsensgate 17,
O s l o.

Ang: våningshus på gnr. 161, bnr. 1, blokk 5, Lille Langerud, tilhörende Lille Lanberud Sambyggelag II A/S.

Angående beliggenheten henvises til reguleringsvesenets skriv av 10/8-1948, med situasjonsplan, bilag 3, samt vedtektene, bilag 4.

Bygningsinspektören må varsles til fastsettelse av sokkelhöyden når salinger er oppsatt.

Anmeldelsen, bilag 2,5-7 approberes på följende betingelser:

Bygningsloven av 22/2-24 og forskriftene av 6/10-28, med forandringer og tillegg, bygningsvedtektene for Aker og vedlagte approbasjonsbetingelser följes.

Intet rom i kjeller er godkjent til varig opphold.

Avstand til trevark eller kott skal være 2 sten fra pels, 1 sten fra pipelöp (også luftpipe).

~~Der må innredes tilflukterom efter gjeldende regler.~~

Elektrisitetsverkets tillatelse til elektrisk oppvarming må innhentes.

Rörleggerarbeidet må anmeldes til Vann- og kloakkvesenet.

Der må innsendes:

1). Skjema av peiser og pipestokker.
2). Forslag til hus- og gjerdefarver.
3). Hageplan, kfr. parkvesenets regler.
4). 1 sett kopier av godkjente tegninger på lerret.

För byggetillatelse kan gis,må:

a). materialtillatelse foreligge,
b). vei,-vann- og kloakkspörsmålet være i orden,
c). ansvarshavende være godkjent,
d). ~~reguleringsvesenets godkjennelse for bebygget areal må foreligge,~~
e). vanlig situasjonskart være innkommet og
f). avgift for tilsyn m. v. være betalt.

Regning vil bli sendt når spörsmålet om situasjonskartene er avgjort.

Bygningssjefen,den 29. oktober 1948.

Sverre Hurum.

Erling Aver

Oslo, 7. februar 1949.

161/1 bl. V. P/AaH
Bilag 9.

Arkitekt fr. Kirsten Sinding-Larsen,

Kronprinsensgt. 17, Oslo.

Våningshus på gnr. 161, bnr. 1, blokk V, Lille Langerud tilhörende Lille Langerud Sambyggelag II A/S.

Vedlagt følger situasjonskart, bilag 9, under henvisning til reguleringsvesenets påtegning av 14/1.49 samt de vedheftede vedtekter.

Regning er idag sendt eieren.

Birger Sönnichsen kst. J.S.Platou

Oversendes Oslo fasaderåd under henvisning til bilag nr. 11-13
Oslo Kommune, bygningskontrollen den 4/3 1949
R.N.

Bilag: 11-13
Kan anbefales godkjent.
Oslo fasaderåd
14/3-49 J.M.

P/KAN.
161/1,blokk 1-5. Oslo,den 22. mars 1949.

Arkitekt Kirsten Sinding-Larsen,
Kronprinsensgate 17,
O s l o.

Ang: våningshus på gnr. 161, bnr. 1, blokk 1-5, Lille Langerud, tilhörende Lille Langerud Sambyggelag II A/S.

De forandrede fasader er anbefalt godkjent av fasaderådet.

Planer med tilsvarende forandringer må innsendes.

Birger Sönnichsen.
kst.

J.S.P.

J. S. Platou.

Oversendes Oslo fasaderåd under henvisning
til bilag nr. 14-17
Oslo Kommune, Bygningskontrollen den 1/6 1949
R.V.

Bilag: 17
Kan anbefales godkjent.
Oslo fasaderåd
27/6-49 J.M.

161/1, blokk 5. P/ESB.
Bilag: 17.

Arkitektene Ewald Olsson og Kirsten Sinding-Larsen,
Kronprinsensgate 17,
O s l o.

Ang: våningshus på gnr. 161, bnr. 1, blokk 5, tilhörende Lille Langerud Sambyggelag II A/S.

Vedlagt følger de sist godkjente fasader, bilag 17.

Planene i samme målestokk bes korrigert i samsvar med fasadene og utførelsen på stedet.

Norske Trekonstruksjoners monteringsskjema returneres ubehandlet.

Bilag 3,7,11,12,13,15 og 16 utgår.

Oslo bygningskontroll, den 13. juli 1949.

Birger Sönnichsen.
kst.

J.S.Platou.

161/1. Blokk 5.
Vedlegte bl: 18-19.
HS/ESB.

Herr ingeniør A. Knoph,
Tollbyst. 4 ver. 412,
O s l o.

Ad: vårinnsøkn. på gnr. 161, bnr. 1, tilhørende Lille Lange
ombygningslag II a/s.

Det innsendte forslag til fundamentering
(bilag 18-19) godkjennes under forutsetning av at den anvend
belastning på grunnen overstiger 1,5 kg/cm² kan godtas av bygningsk
kontrollen på stedet.
I trapp og bunn, grunnmur må innlegges. 2-19

Oslo bygningskontroll, den 5. august 1969.

Sverre Hurum.

H. Stangeland

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *1150 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet: Innvendige forandringsarbeider i 2. etg. og utskifting av vinduer.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Langerudsvingen 2 A - 2 B	Gnr.161, bnr.8	75/183

Byggherre

Jan Haraldseth og Stig Prösch
Langerudsvingen 2 A - 2 B

OSLO 11.

Ansvarshavende

Murm. Hansteen Eriksen
Dronning Astridsgate 3

OSLO 3.

Dato OF/TA

25.oktober 1976.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
O.Fjellanger

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

Skl. C-14. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[II] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting av vinduer og dører

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
161/8 Langerudsvingen 2	2 Langerudsvingen	76/2915

Byggherre

Lille Langerud Sambyggelag II A/S
v/Jan Haraldseth
Langerudsvingen 2 A
OSLO 11

Ansvarshavende

Dato
3 sept. 1978

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bemerkning

Arbeidet er utført uten at byggetillatelse er gitt.

Bygningsinspektør

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

SKL C 14. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Gisle Ranheimsæter
Ruglandveien 163B
1359 EIKSMARKA

Dato: 16 SEP 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200303899-11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Jorunn Østbråten	Arkivkode: 531

Byggeplass:	LANGERUDSVINGEN 2B	Eiendom:	161/22
Tiltakshaver:	Elin Sandvold og John A. Nilsen	Adresse:	Langerudsvingen 2B, 1187 OSLO
Søker:	Gisle Ranheimsæter	Adresse:	Ruglandveien 163B, 1359 EIKSMARKA
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 34.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen datert 03.06.2003 og med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

Lars Arne Bø
for avdelingsenhetsleder

Jorunn Østbråten
saksbehandler

Kopi til:
- Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

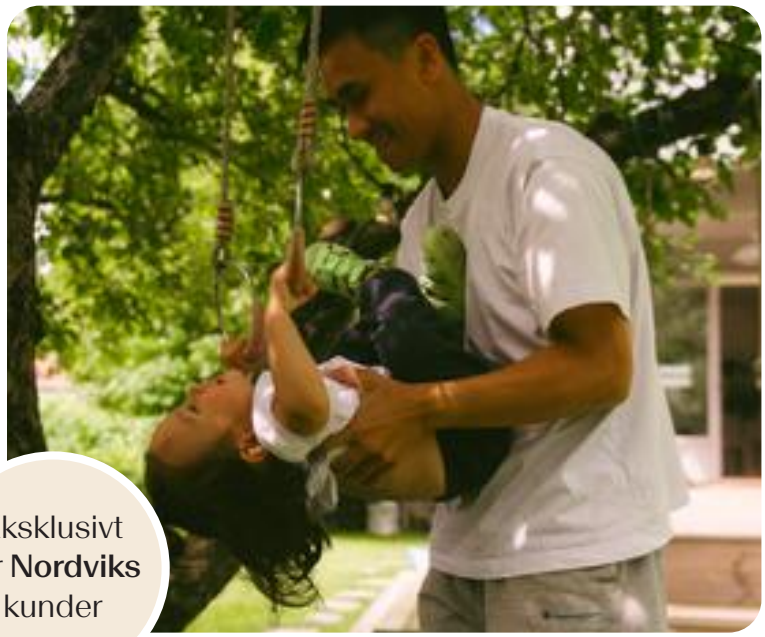
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

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: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0249/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - _____ kl. _____

Adresse: Langerudsvingen 2B 1187 OSLO
Matrikkel: Gnr 161, bnr 22 (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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: _____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Amalie Sofie von Ahnen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
a.ahnen@nordvikbolig.no
478 23 468