

Langerudsvingen 21



Velkommen til

Langerudsvingen 21



Salgsoppgaven produsert 28. november 2025

Abildsø

REKKEHUSFØLELSE | Svært innbydende og sjarmerende 4-roms o/to plan | Idylliske omgivelser | Hage og uteplass |Parkering*

Prisantydning	7 990 000,-
Fellesgjeld	222 100,-
Omkostninger	206 680,-
Totalpris	8 418 780,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 329,-
BRA-i	115 kvm
Totalt BRA	120 kvm
Soverom	3

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1951

Ansvarlig megler	Don Tuan Tran
Telefon	993 81 521
E-post	d.tran@nordvikbolig.no

Megler	Rakel Schei
Telefon	417 80 944
E-post	r.schei@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Østensjø v/ Don Tuan Tran har gleden av å presentere Langerudsvingen 21| En innbydende, strøken og innholdsrik familiebolig over to plan i idylliske omgivelser. Her får kjøper gleden av god intern beliggenhet med lite innsyn, delikate farge- og materialvalg, tidløst kjøkken med alt av hvitevarer, to lekre bad, tre gode soverom, og stue med adkomst til stor terrasse og egen hage. Her kan du flytte rett inn i drømmeboligen, grip sjansen med blant annet disse fordelene:

- Solrike uteplasser og egen hage
- Gjennomgående høy standard
- Epoq kjøkken fra 2019 m/hvitevarer
- To delikate bad fra 2018/19
- Varmepumpe
- Parkering i gate*
- Lite innsyn
- Meget barnevennlig og rolig område
- IN-ordning
- Utvendig bod
- Kort vei til barnehager, skoler og offentlig transport
- Nærhet til marka

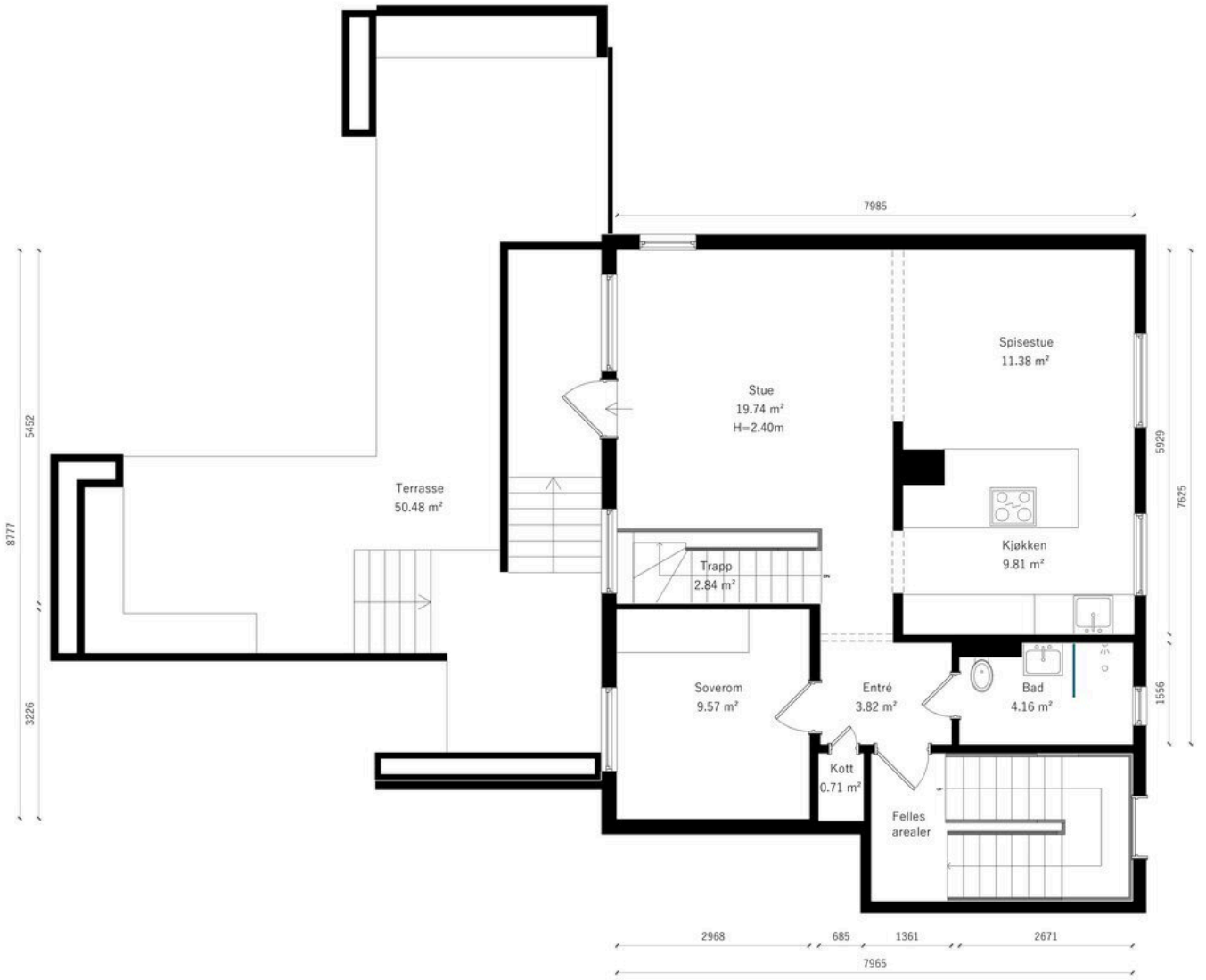
Arealer og innhold

BRA-i:	115 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	120 kvm
TBA:	50 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 50 kvm. Bad, 2 soverom, trapperom og bod
Total BRA: 50 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Bad, entré, kjøkken, soverom, stue, kott og spisestue
BRA-e: 5 kvm. Utebod
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 50 kvm. Balkong og terrasse



Langerudsvingen 21

1.Etasje

Les mer om
arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D










ENKELT
SMAK

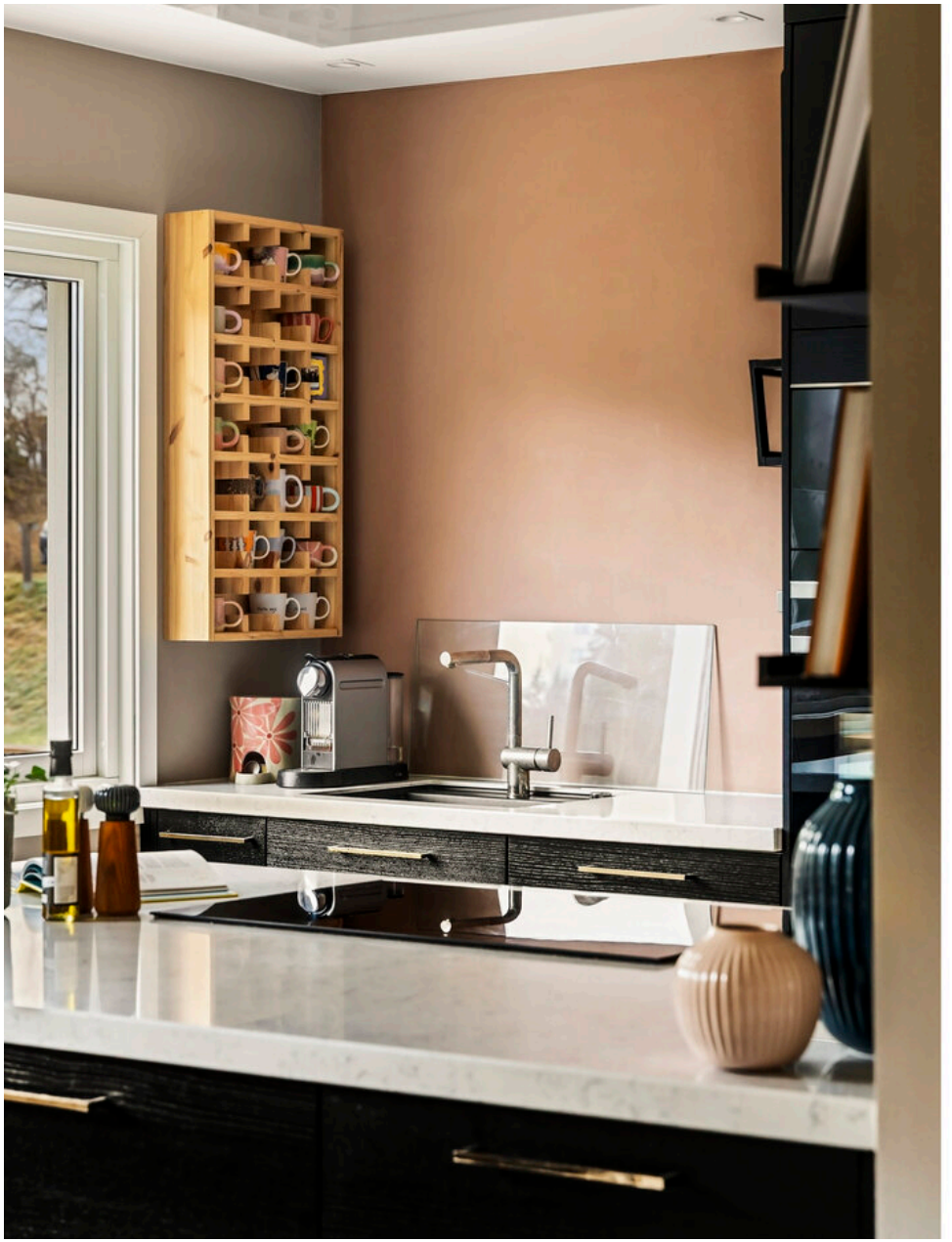










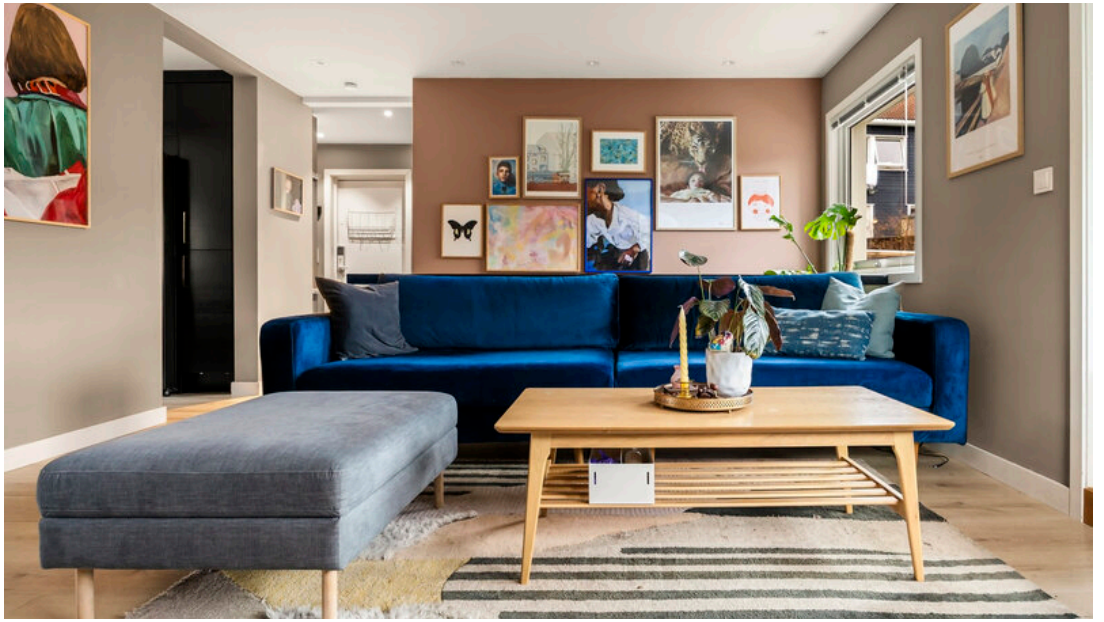


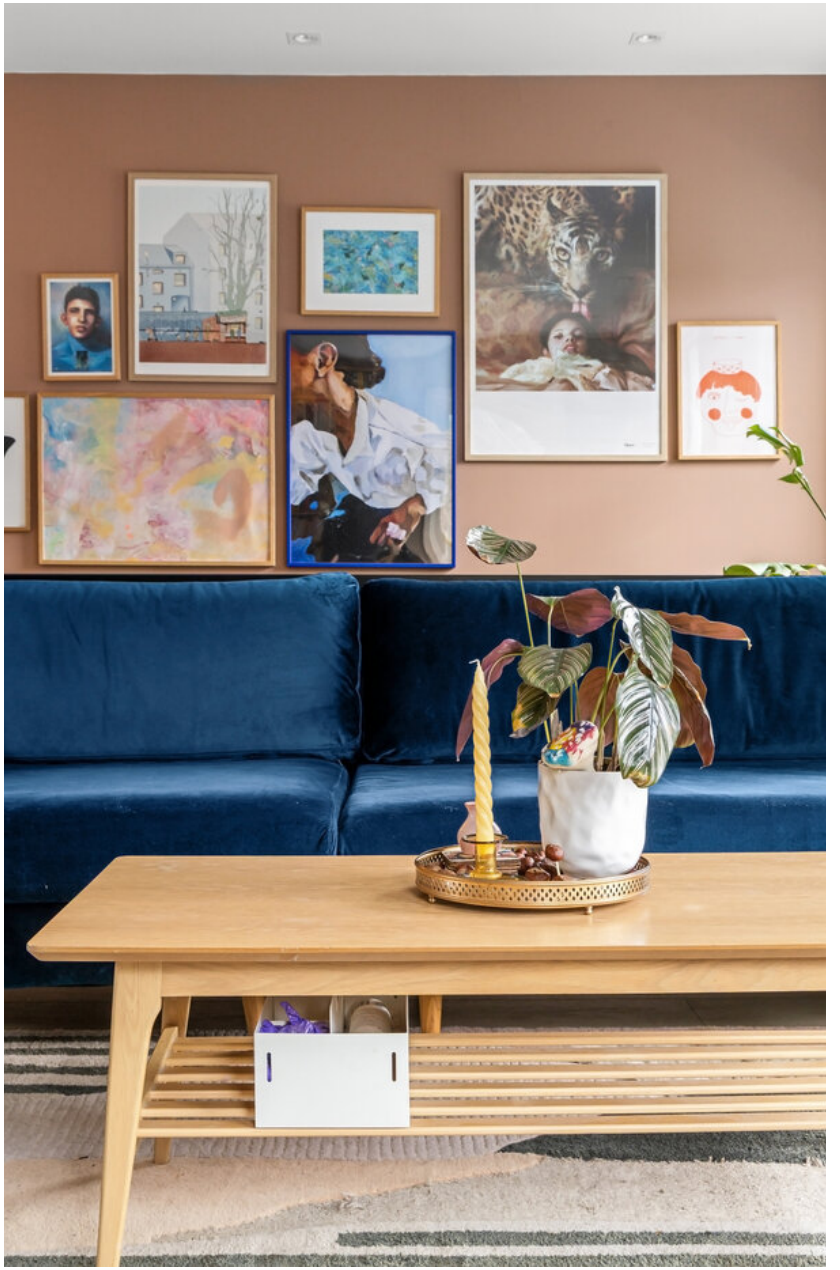

TEMPTECH


KOKEBOKA
ENKELT
OTTOLENGHI TEST KITCHEN



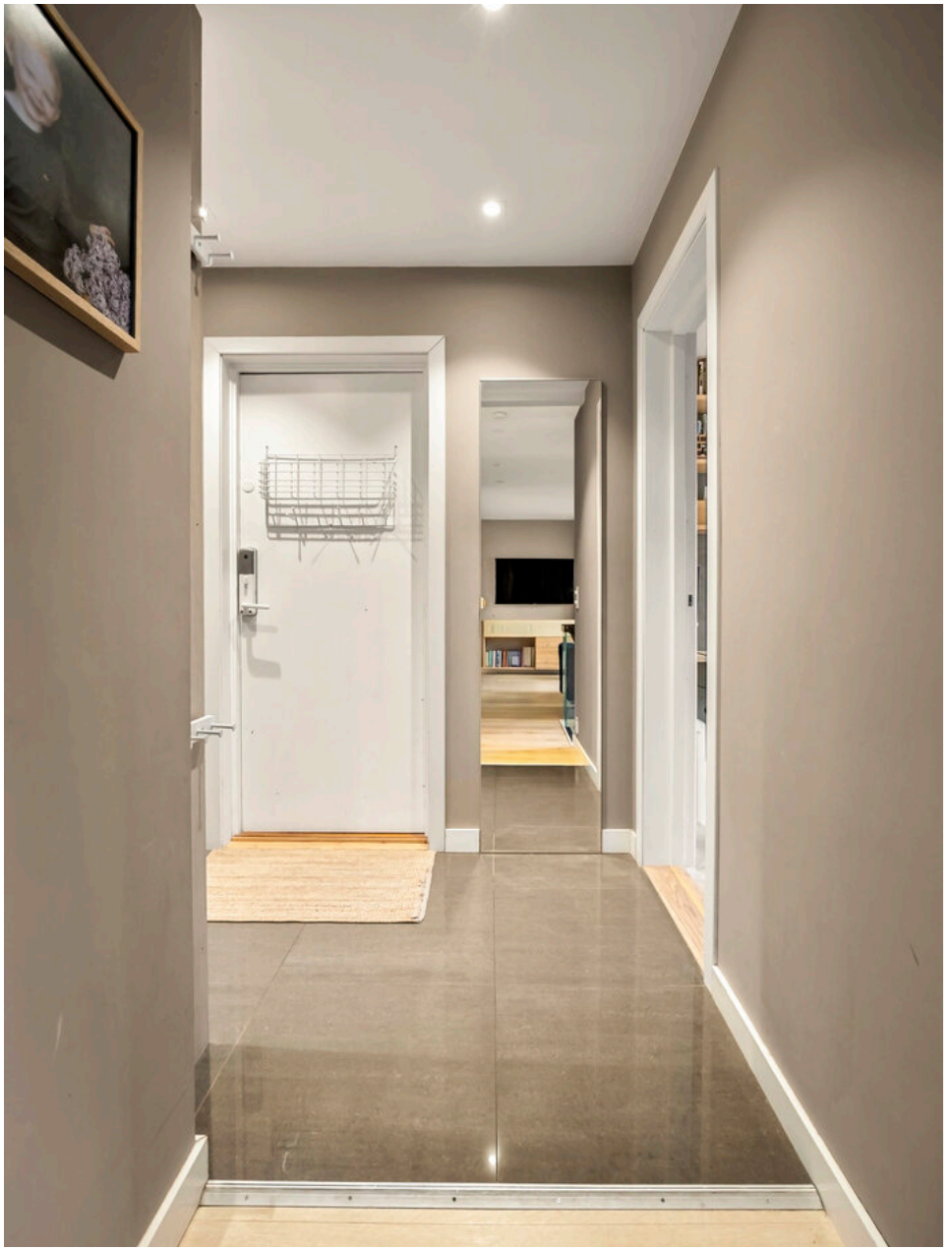








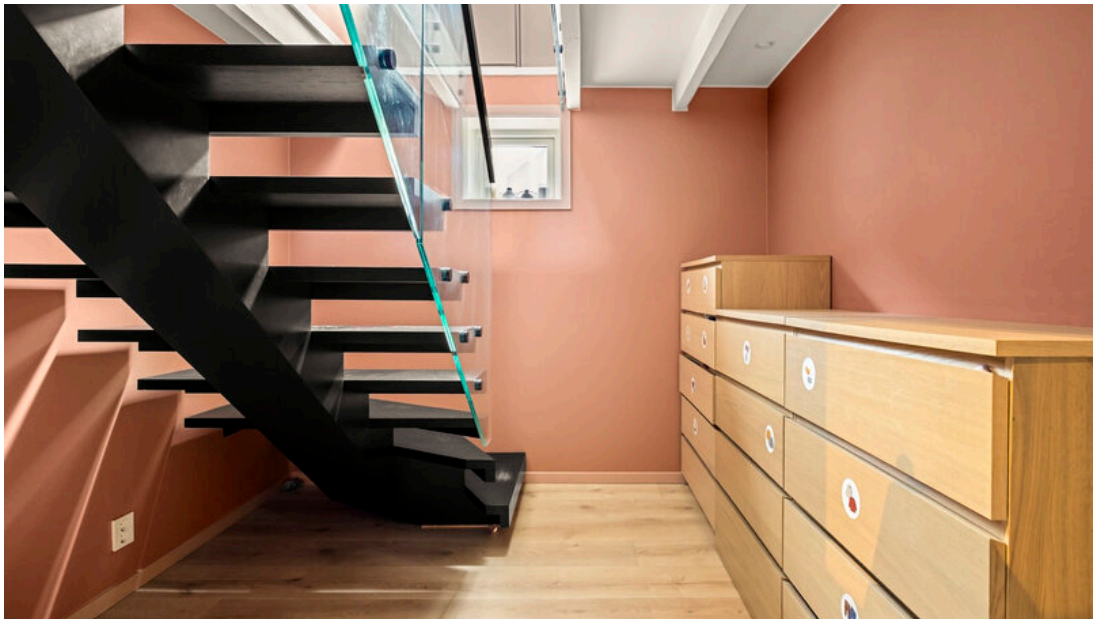

L'USINE
1360





























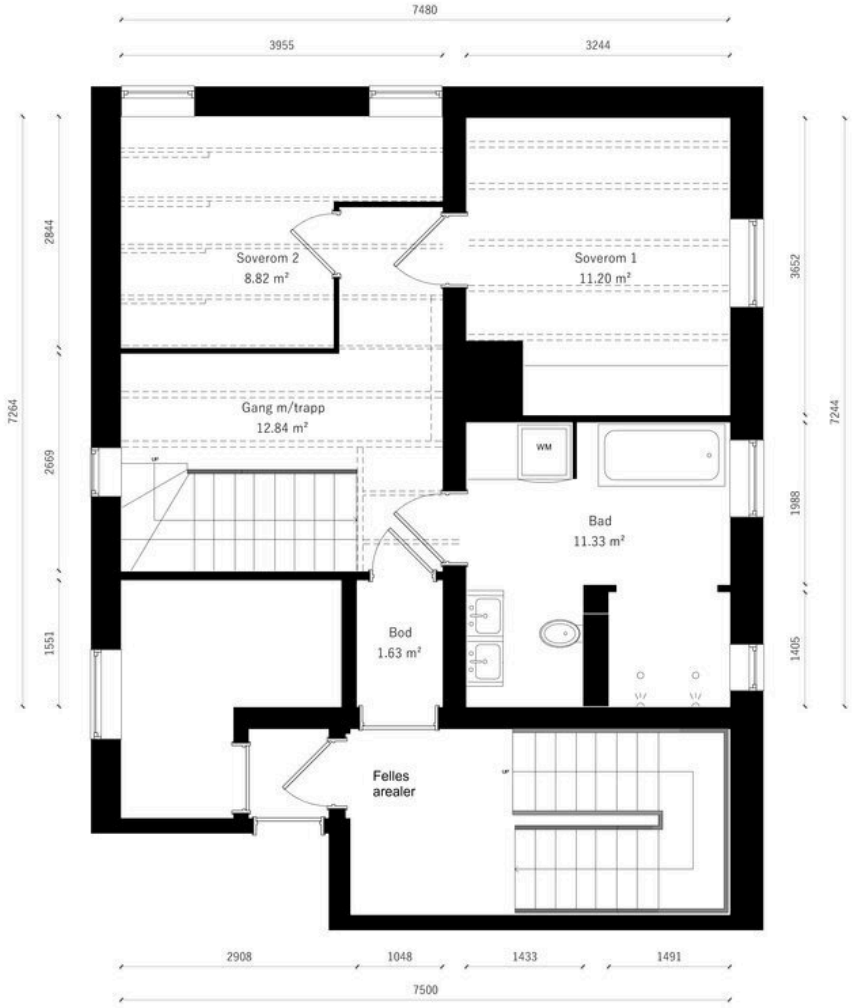












Langerudsvingen 21

Kjeller

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D




















21

Informasjon

Langerudsvingen 21

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0223/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Langerudsvingen 21, 1187 OSLO
Gnr 160, bnr 488, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Marthe Jakobsen
Andreas Arntzen

Kjøpesum og omkostninger
7 990 000,- (Prisantydning)
222 100,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 212 100,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
205 300,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
206 680,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
219 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 418 780,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 431 480,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1951

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 115 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 120 kvm
TBA: 50 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 50 kvm. Bad, 2 soverom, trapperom og bod
Total BRA: 50 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Bad, entré, kjøkken, soverom, stue, kott og spisestue
BRA-e: 5 kvm. Utebod
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 50 kvm. Balkong og terrasse

Innhold

Leiligheten går over to plan og inneholder:
1. etasje: Bad, entré, kjøkken, soverom, stue, kott og spisestue.
Kjeller: Bad, 2 soverom, trapperom og bod.
Balkong og terrasse (TBA) avrundet til 50 m².

Utebod med gulvareal på ca. 11,5 m². Uteboden har lav takhøyde og skråhimling. Med ref. til målereglene så er maks målbar høyde 190 cm. Målbart areal (BRA-e) er avrundet til 5 m². Boligen disponerer også en redskapsbod under balkong, denne er ikke besiktiget eller oppmålt på befaring av takstmann.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 3 av takstmann:
Innvendig > Radon:
- Det er foretatt radonmålinger i 2023. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.
- Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å redusere radonverdiene. Konsekvensen av manglende tiltak er at det kan være helserisiko dersom tiltak ikke utføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000
Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:
Utvendig > Vinduer - 2:
- Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

Utvendig > Dører - 2:
- Eldre dør med bruksslitasje.
- Det er ikke synlig brannsertifisering på døren.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Utvendig > Andre utvendige forhold:
- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Innvendige trapper:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Høyde på rekkverk på toppen av trappen er ca. 88 cm. Skal være 100 cm.

Innvendig > Innvendige dører:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Flere dører subber i karm/terskel.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Rom i kjelleren er ikke ventilert utover åpning av vinduer.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
- En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende dokumentasjon (samsvarserklæring) på deler av anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
- Det er noe avflassing av puss og småskader på muren utvendig.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - 2:
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Gerikter og foringer i treverk i våtsonen. Dette er mer fuktømfintlig enn fliser.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Parkering

Eier bruker en parkeringsplass i gaten. Sameiet informerer om at disse plassene i utgangspunktet ikke er godkjent av styret, parkering og lading skjer på eget ansvar. Det er trukket en ledning direkte fra sikringsskapet og opp til plassen som disponeres. Her er det stikkontakt som brukes til lading av el-bil. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

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.
- Tore Orvei AS Bad 1.etg ble rehabilitert i 2018. I slutten av 2019 etablerte de baderom i kjeller.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
- Det var lagt ny membran og nytt sluk på begge baderommene i henhold til forskriftene.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært.
- Tore Orvei AS 2018-2019.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Vinduer og fasade ble byttet i 2021/2022 i regi av sameiet.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Drenering har blitt undersøkt og var ikke nødvendig å utbedre rundt denne leiligheten. Det ble utført drenering på andre siden av huset.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Brødrene Kolstad installasjon AS og Leithe & Christensen AS Alt det elektriske i boligen ble oppgradert i perioden 2018 (1.etg) og 2019 (kjeller) Nye stikkontakter til soverom i kjeller utført av elektriker på egeninnsats.
- Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært.
- Leite & Christensen AS 2018.

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.
- Kjeller ble søkt og godkjent i 2019, før vi flyttet inn.
- Var tiltaket søknadspliktig? Ja
- Har arbeidet blitt godkjent? Ja

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært.
- Kjøpt ute bod av naboen. Ble satt opp fundament av Nordstrand bygg og hage AS. Så ble bod flyttet av kran.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Dokumentasjon ligger hos styret.

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

Byggemåte

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i tre med betong grunnmur. Fasaden har malt panel. Yttervegger er etterisolert og fått ny panel. Arbeid er utført i regi av sameiet. Skråtakskonstruksjon i tre tekket med takstein i betong. 1. etg.: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede. 1. etg.: Balkongdør fra 2021 med glassfelt. Dør ut i felles kjellerrom i kjelleren. Døren er brannsertifisert (EI 30). Noen bruksmerker må påregnes. Eldre malt inngangsdør med Yale Doorman. Balkong i tre med rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har terrassebord. Balkongen er på ca. - m^2. Balkongen er omtrent sydøstvendt. Markterrasse i trekonstruksjon. Terrassen er på ca. - m^2. Terrassen har flere nivåer og er har himmelretning fra omtrent sydøstvendt til vestvendt. Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i kjeller.

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.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisebord.
- Kommoder i gangen i kjeller.

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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

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.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming

Gulvvarme på begge baderommene, entré, trapperommet i kjelleren og hovedsoverommet i kjelleren. Varmepumpe i 1. etg. plassert i spisestuen.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 18 105 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Strømforbruk så langt i 2025 er på 15 812 kWh.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 329,- pr. mnd.

Felleskostnadene inkluderer kabel-tv og internett, kommunale avgifter, renter og avdrag på lån, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Sameiet har et lån med avdragsfrihet til og med juni 2026. Det er foreløpig ikke estimert om felleskostnadene vil øke etter utløp av avdragsfri periode.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 166 717,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 666 866,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har kollektiv avtale med Telenor for kabel-tv og internett. Standard pakke er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Multehaug Sameie I& Ii, orgnr. 971.283.521

Om sameiet

Sameiet består av 54 seksjoner.
Multehaug Sameie I& II er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971283521, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er BDO AS.

Årsmøte 2025:
- Denne våren blir det fasadevask av alle husene. Styret har inngått en langsiktig avtale med Oslo Fasadevask som vil gjennomføre dette hvert 3 eller 4 år, dette besluttes etter behov og økonomien til sameiet.

- Styret har investert i frisbeegolfkurver som vil bli montert på lekeplassen i forbindelse med vår-dugnaden. Vi håper dette blir et hyggelig og aktivt tilskudd til uteområdet, til glede for både små og store beboere.

Vedlikeholdsplan for Muletehaug sameie 1 og 2:
- Rørskifte av vann og avløp, fortløpende etter behov: Dette utbedres fortløpende når skader oppstår samtidig som rørarbeid. Kostnad er estimert til ca. kr. 300 000 - 400 000 pr. bolig. Varierende lengde mellom huset og hovedledning.
- Utbedre hovedstoppekran, fortløpende etter behov: Bytte av hovedstoppekran ute og inne der det fremdeles er gamle, samtidig med rørbytte. Kostnad estimert til ca. kr. 10 000 for hovedkran ute og første stoppekran inne.
- Takfornying inkl. beslag og pipehatt, innen 2026: Tilstand etter grundig befaring er bra, men vi ønsker å sikre god tilstand i lang tid og vil derfor ta høyde for at dette skal utbedres 2028. Midler må settes av jevnlig til dette prosjektet. Kostnad estimert til ca. 1 000 000 + pipehatt og beslag (ca. kr. 3 000 pr. pipe).
- Fasadevask og rensk av takrenner i 2025: Første vask vil bli utført våren 2025. Kostnad estimert til ca. kr. 214 500 inkl. mva.
- Drenering av hus, fortløpende etter behov.
- Fiks av grunnmur og male på nytt, 2026: Tilbud fra murer skal innhentes. Maling vurderes andre ressurser. Prosjekt 2026-2028.
- Beskjæring av trær, 2025: Inngår i HMS runden mai 2025.

- Rørene i sameiet begynner å bli gamle, og vi må regne med flere utskiftninger i årene som kommer. Sameiet har per i dag ikke økonomi til å gjennomføre dette som et stort prosjekt, så vi vil håndtere hver situasjon etter hvert som den oppstår. I den forbindelse vil vi også skifte hovedstoppekranen inn til huset både utvendig og første innvendig, et tiltak som allerede er inkludert i sameiets vedlikeholdsplan.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan økes i forbindelse med planlagte vedlikehold og arbeid. Megler har p.t. ikke fått noe kostnadsestimat på hva evt. fellesgjeld og felleskostnader vil øke med etter gjennomføring av nevnte prosjekter i vedlikeholdsplan.

Styret bekrefter på mail angående rørskifte den 05.05.2025:
Kostnadene skal finansieres gjennom ulike sparetiltak som er satt i gang, og det er budsjettert med positiv bunnlinje, så dette skal også ære med på å finansiere dette. Rørskifte gjelder for hele huset samlet. Dette gjelder stikkledningen som går fra offentlig hovedløp og inn til huset. Kostnaden varierer fra hvor langt det er fra hovedrør, men omkring der. Alle skal på sikt byttes, men som det er nedfelt i vedlikeholdsplanen, så vil ikke dette utføres som et helthetlig prosjekt men vil bli oppgradert/ byttet når det er behov.

Siste to årene har det blitt gjennomført følgende arbeid:
2021 - 2022: Fasaderehabilitering, vinduer byttet, panel skiftet og malt. Utført av DVS Entreprenør AS.

Fullstendig liste over arbeid utført av sameie ligger i årsberetningen, vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 222 100,-pr. 01.11.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207950432
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,65%
Restsaldo 6 167 031,89
Innfrielsesdato: 30.05.2041
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Ja

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208362534
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,65%
Restsaldo 2 600 000,00
Innfrielsesdato: 30.06.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei
Avdragsfrihet til og med juni 2026

Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.

Sameiet har et lån med IN-ordning (individuell nedbetaling av andel fellesgjeld). Dersom IN-ordning benyttes og andel fellesgjeld på dette lånet nedbetales vil felleskostnadene reduseres med kr 1 559,- pr. mnd.

Fellesformue

Kr 17 548,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viste et underskudd på kr. -106.623,-. I 2025 er det budsjettert med et overskudd på kr. 683.953,-.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter er vedlagt. Sameiet har pr i dag ingen ordensregler, men sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 565729

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 10 995 kvm (Festetomt)
Tomten er festet. Bortfester er Oslo kommune.

Avtalen løper til den blir sagt opp av festeren, eller til tomten blir innløst. Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 265 388,- per år og er inkludert i felleskostnadene. Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert 10 år. Sist regulert i 2009.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven. Kontakt megler ved spørsmål.

Adkomst

Det skiltes med visningsbukker fra Nordvik ved annonserte visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en flott beliggenhet på Lille Langerud, et meget populært boligområde på Abildsø.
Kort vei til naturreservatet Østensjøvannet - et av Norges mest kjente fuglereservat. Gode forhold vinterstid, med skiløyper like ved og skøyteis på Østensjøvannet. Sommerstid har man utallige turstier, både rundt vannet og videre inn i Østmarka. Her vil du finne flere trivelige serveringssteder med de populære markastuen, Rustadsaga ved inngangsporten til marka og Mariholtet, ett populært treningsmål for å nevne noen.

Kombinasjonen av godt utbygd infrastruktur i nærområdet, nærhet til tur og rekreasjonsområder og kort vei til Oslo sentrum gjør dette området til et spesielt godt bomiljø for folk i alle aldere. Kjøpesentre (Manglerud-, Bøler- og og Lambertseter senter) med et godt utvalg butikker samt kaféer, restauranter, kino, vinmonopol, post, bank, helsetilbud, bibliotek og velassorterte dagligvareforetnnger innen kort avstand.

Bydelen har ett bredt tilbud av fritidsaktiviteter for barn og voksne. Blandt annet har Rustad IL en god langrennsatsning på Skullerud med Østmarkas barneskidag. Fotball i flere klubber, barneidrett og svømmekurs for å nevne. Siste tilskudd er det nyåpnede klatresenteret på Skullerud. Svært kort vei til Abildsøfeltet for fotball og skøyter om vinteren og til den lokale akebakken «Sindrebakken».

Godt kollektivtilbud med flere busslinjer i Enebakkveien med bylinjer og lokal ringbuss.

God skolevei til Rustad barneskole og Skullerud ungdomsskole. Det er flere kommunale og private barnehager i umiddelbar nærhet. Den lille kommunale barnehagen Lille Langerud barnehage ligger inne på boligfeltet. I tillegg ligger den svært populære Havnehagen friluftsbarnehage et steinkast unna, rett på utsiden av boligfeltet. Denne er bydelens nest mest populære barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 24.03.1950. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av deler av kjeller til rom for varig opphold datert 14.01.2020. Deler av kjeller er omgjort fra tilleggsdel til hoveddel, dette gjelder kjellerstue, soverom og bad. Byggemeldt kjellerstue er i dag innredet som et soverom.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Med referanse til saksnummer 201912232 i kommunes elektroniske byggesaksarkiv så stemmer planløsningen i 1. etg. I kjelleren er det bygget et ekstra soverom, mens det på byggetegninger er det tegnet inn kjellerstue.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, annen veggrunn, offentlig kjørebane, friområde/park, og annet veiareal. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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:
301/160/488/3:
04.09.1952 - Dokumentnr: 10513 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
ÅRLIG AVGIFT NOK 10,694
BEST. OM VARIGHET
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

Nye vilkår

10.09.2004 - Dokumentnr: 61809 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold
til Bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra direktøren for
Pla-bygningsetaten i Oslo
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1952 - Dokumentnr: 10513 - Festekontrakt - vilkår
ÅRLIG AVGIFT NOK 10,694
BEST. OM VARIGHET
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

14.10.1963 - Dokumentnr: 13069 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:160 Bnr:488
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1952 - Dokumentnr: 914186 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 160 BNR. 495
Overført fra: Knr:0301 Gnr:160 Bnr:488
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1982 - Dokumentnr: 35089 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 5/172
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 28 SEKSJONER

30.04.2008 - Dokumentnr: 348079 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:160 Bnr:9
Rettighetshaver er eier av snr. 24.
Bestemmelse om bebyggelse
gjelder garasje.
Kan ikke slettes uten samtykke
fra begge parter, samt Plan- og bygningsetaten.
Med flere bestemmelser

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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 overtakelsen.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 696,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (betaler maks 2 stk) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 152 004,- 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 28. november 2025

Ansvarlig megler

Don Tuan Tran, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99381521

Ansvarlig megler

Rakel Schei, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41780944

Meglerforetaket

Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 307 803

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).

Vedlegg

Langerudsvingen 21

Langerudsvingen 21

Nabolaget Abildsø vest - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Abildsø skole (1-10 kl.) 501 elever, 38 klasser	9 min 0.7 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Lambertseter skole (1-10 kl.) 641 elever, 39 klasser	22 min 1.6 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 348 elever, 33 klasser	21 min 1.9 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	6 min 2.8 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	23 min 1.8 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	5 min 2.5 km

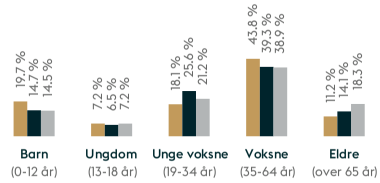
Offentlig transport

Lille Langerud Linje NC2, FB10, 70, 70N, 79	3 min 0.2 km
Skullerud Linje 2, 3	18 min 1.5 km
Kastellet Linje 13, 19	7 min 3.1 km
Bryn stasjon Linje L1	7 min 5.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 7.4 km

Barnehager

Lille Langerud barnehage (2-5 ... 17 barn	5 min 0.4 km
Abildsø menighetsbarnehage (1-... 32 barn	7 min 0.6 km
Bakkehavn barnehage (1-5 år) 57 barn	9 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Abildsø vest	947	352
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

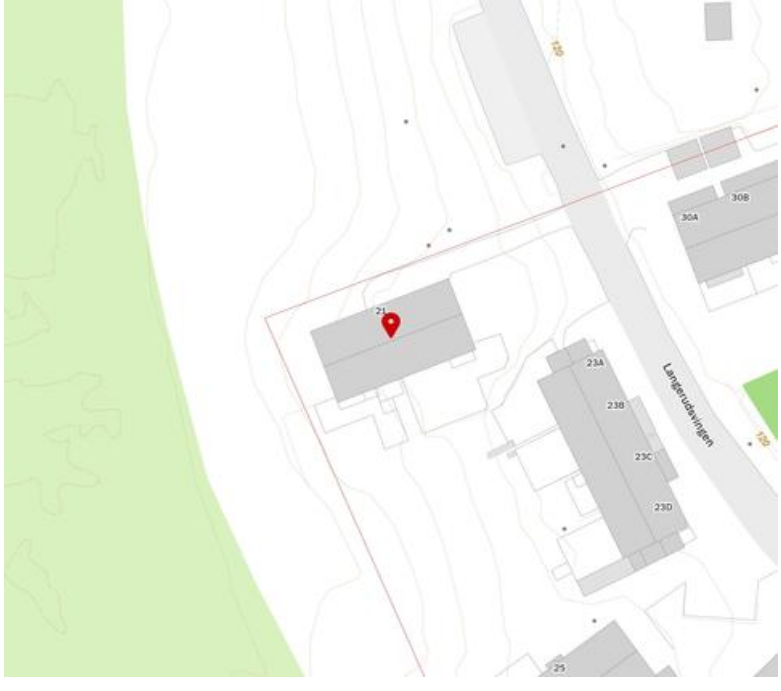
Sport

Langerudbanen	10 min
Abildsø skole	9 min
Skullerud Sport Senter	19 min
SATS Lambertseter	22 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Gateparkering
Lett 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100



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 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Langerudsvingen 21, 1187 OSLO
OSLO kommune
gnr. 160, bnr. 488, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 25.11.2025 **Rapportdato:** 28.11.2025 **Oppdragsnr.:** 13722-3235 **Referansenummer:** FX9300

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

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

Norsk takst

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

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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum
Uavhengig Takstingeniør
erik@taksthuset.no
900 88 685

Langerudsvingen 21, 1187 OSLO
Gnr 160 - Bnr 488
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Langerudsvingen 21, 1187 OSLO
Gnr 160 - Bnr 488
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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

Boligen fremstår som velholdt, pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i tre med betong grunnmur. Fasaden har malt panel. Yttervegger er etterisolert og fått ny panel. Arbeid er utført i regi av sameiet.

Skråtakskonstruksjon i tre tekket med takstein i betong.

1. etg.: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede.

1. etg.: Balkongdør fra 2021 med glassfelt. Dør ut i felles kjellerrom i kjelleren. Døren er brannsertifisert (EI 30). Noen bruksmerker må påregnes. Eldre malt inngangsdør med Yale Doorman.

Balkong i tre med rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har terrassebord. Balkongen er omtrent sydøstvendt. Markterrasse i trekonstruksjon. Terrassen har flere nivåer og er har himmelretning fra omtrent sydøstvendt til vestvendt. Samlet areal er på ca. 50 m².

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat. Fliser i gangen. Veggflater: Malte flater. Glass over koketoppen på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Downlights i stue, spisestue, over trapp, i gangen i 1.etg. og i kjelleren. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i kjeller. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er målt skjevheter utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke installert vedovn eller peis i boligen. Det er tegnet inn pipeløp på byggetegninger, men det er ikke gjort vurderinger av pipen.
Ved eventuell installasjon av vedovn må egne undersøkelser utføres. Blant annet er det krav knyttet til tilgjengelighet av pipeløp (brannkrav) som må tilfredsstilles. Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Kontakt fagfolk.

Det er ikke fysisk utført hulltaking mot grunnmur i kjelleren. Dette begrunnes med at muren er over bakkenivå i det meste av kjelleren grunnet skrått terreng. Det er utført fuktsøk på flater uten å avdekke forhøyede verdier. Selve muren er ikke tilgjengelig siden alle vegger internt er platekledd. Det er ikke observert avflassing av maling eller andre synlige indikatorer på fukt inne i leiligheten. Se eget pkt. om grunnmur.

Innvendig trapp i tre med åpne trinn. Rekkverk/håndløper i glass på en side av trappen.

Profilerte innerdører med terskler.

Oppvarming: Gulvvarme på begge baderommene, entré, trapperommet i kjelleren og hovedsoverommet i kjelleren. Varmepumpe i 1. etg. plassert i spisestuen.

VÅTROM Gå til side

Bad kjeller:

Flislagt bad med stor dusjnisje med med to dusjarmaturer, dobbel servant med ett greps blandebatterier og vegghengt toalett. Det er også montert badekar. Opplegg for vaskemaskin i egen nisje. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er utført av Tore Orvei AS.

Det er fremvist dokumentasjon i form av perm med beskrivelser og vedlikeholdsmanual. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Elektrisk styrt vifte. Overstrømming under døren for tilluft.

Det er utført hulltaking bak badekaret i tilstøtende soverom. (Bak dusjen er det ikke mulig å ta hull siden våtsonen vender mot felles oppgang og yttervegg). Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i treverk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

Bad 1. etg.:

Flislagt bad med dusjnisje og glassvegg, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er utført av Tore Orvei AS. Det er fremvist dokumentasjon i form av perm med beskrivelser og vedlikeholdsmanual.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Elektrisk styrt vifte. Spalteventil i vinduet.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende kjøkken. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i trevkerk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Epoq med glatte fronter. Stein benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn og mikroovn i høyskap. Nisje til kjøleskap/fryser (ekstra bredde). Integrert oppvaskmaskin. Det er vinskap. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er installert lekkasjestopper på både varmt- og kaldtvannsrøret.

Langerudsvingen 21, 1187 OSLO
Gnr 160 - Bnr 488
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet er opplyst å være fra 2019 i nettannonse fra forrige salg.

Ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Rør i rør koblet på veggbokser. Det er stoppekraner på rørene. Det er installert lekkasjestopper på både varmt- og kaldtvannsrøret. Bad 1. etg.: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Kursene er merket. Det er åpning i bunn av skapet for drenering av eventuelt lekkasjevann. Rørstusser i servantskapet med stoppekraner. Bad kjeller: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Kursene er merket. Det er åpning i bunn av skapet for drenering av eventuelt lekkasjevann. Synlig utløp bak beredereren for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Rørstusser i servantskapet med stoppekraner.

Røropplegg er byttet i forbindelse med rehabilitering av bad i 2019. Arbeidene er utført avTore Orvei AS.

Synlige avløpsrør er av plast. Nyere soilrør i plast er delvis tilgjengelig inne i sisternekassen på badet i 1. etg. og bak luke i badet i kjelleren. Stakeluke befinner seg bak luken i kjelleren.

Naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduene i 1. etg. Friskluftsventiler i soverom i 1. etg. Elektriske avtrekksvifter på badene. Kullfilterventilator på kjøkkenet. Soverom i kjelleren er ikke ventilert.

Luft til luft varmepumpe. Innedelen er plassert i stuen. Det er opplyst at pumpen fungerer som den skal. Pumpen går på befaringen.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert på badet i kjelleren. Beredereren er fuktsikret med sluk. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Beredereren er koblet til fast punkt. (Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet).

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 15 kurser. Overspenningsvern på 40 A.

I følge egenerklæring. fra forrige salg er "alt det elektriske i leiligheten oppgradert i perioden 2018-2019. I 1. etasje ble alt gjort i 2018 og i underetasjen ble alt gjort i 2019."

Arbeidene ble utført av Brødr. Kolstad installasjon AS i 2018 og Leithe & Christiansen i 2019.

Brannvarslere i begge etasjer. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Grunnmur fra byggeår i betong.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

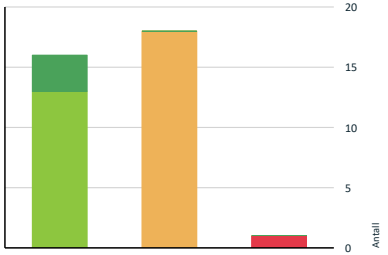
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Med referanse til saksnummer 201912232 i kommunes elektroniske byggesaksarkiv så stemmer planløsningen i 1. etg. I kjelleren er det bygget et ekstra soverom, mens det på byggetegninger er det tegnet inn kjellerstue.

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.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Radon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Langerudsvingen 21, 1187 OSLO
Gnr 160 - Bnr 488
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - 2	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1951

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med laminat, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2019	Bruksendring	Saksnummer 201912232 i kommunens byggesaksarkiv. Gjelder bruksendring i kjelleren og endring av plan i 1 .etg.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

1. etg.: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Kjeller: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

Det er ikke utført tetting/listing utvendig. Det er ikke montert beslag under vinduer. Fugeskum er direkte utsatt for sol og regn. Fugeskum skal ikke eksponeres for UV stråler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres utvendig listing og beslag under vinduene.

Manglende beskyttelse kan føre til nedbrytning av fugeskum, redusert isolasjonsevne og økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.



Vinduer i kjelleren mangler utvendig tetting.

TG 1 Dører

1. etg.: Balkongdør fra 2021 med glassfelt. Dør ut i felles kjellerrom i kjelleren. Døren er brannsertifisert (EI 30). Noen bruksmerker må påregnes.

TG 2 Dører - 2

Eldre malt inngangsdør med Yale Doorman.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre dør med bruksslitasje.

Det er ikke synlig brannsertifisering på døren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Ytterdører/balkongdører er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Eldre dører med glass løper en større risiko for punktering. Foreløpig så vurderes normalt periodisk vedlikehold som smøring av hengsler etc. som tilstrekkelig.

Det bør undersøkes om døren er brannsertifisert hvis mulig. Ved eventuelt bytte av dør må det monteres brannsertifisert dør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i tre med rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har terrassebord. Underliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen ned i renne. Høyde på rekkverk er ca. 91 cm. Balkongen er på ca. - m².

Balkongen er omtrent sydøstvendt.

Markterrasse i trekonstruksjon. Terrassen er på ca. - m². Terrassen har flere nivåer og er har himmelretning fra omtrent sydøstvendt til vestvendt.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Langerudsvingen 21, 1187 OSLO
Gnr 160 - Bnr 488
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Gjelder balkong: Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere tiltak for å øke sikkerheten på balkongen.

TG 2 Andre utvendige forhold

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Det foreligger ikke en egen rapport på fellesdeler, men sameiet har et bevisst fokus på vedlikeholdsbehov. Dette er redegjort for i årsmøteinnkallingen. Det er blant annet beskrevet behov for vedlikehold av tak og beslag.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat. Fliser i gangen. Veggflater: Malte flater. Glass over koketoppen på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Downlights i stue, spisestue, over trapp, i gangen i 1.etg. og i kjelleren. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i kjeller. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er målt skjevheter utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Det er ikke uvanlig i eldre bygg/bygårder at det forekommer skjevheter.

Kjeller, målinger i stort soverom: 15 mm. over 2 meter og ca. 3 mm. gjennom hele rommet. Trapperom: 11 mm. over 2 meter og ca. 10 mm. gjennom hele rommet.

1. etg., målinger i stue: 7 mm. over 2 meter og ca. 3 mm. gjennom hele rommet. V/trapp: 15 mm. fra åpning mot kjøkken og til topp trapp.

Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 3 Radon

Det er foretatt radonmålinger i 2023. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å redusere radonverdiene.

Konsekvensen av manglende tiltak er at det kan være helserisiko dersom tiltak ikke utføres.

Estimatet er et kostnadsintervall som må ses på som et anslag og ikke en låst pris. Tiltak må prises av entreprenør med spisskomptanse på radon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Pipe og ildsted

Det er ikke installert vedovn eller peis i boligen. Det er tegnet inn pipeløp på byggetegninger, men det er ikke gjort vurderinger av pipen. Ved eventuell installasjon av vedovn må egne undersøkelser utføres. Blant annet er det krav knyttet til tilgjengelighet av pipeløp (brannkrav) som må tilfredsstilles. Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Kontakt fagfolk.

TG 1 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er ikke fysisk utført hulltaking mot grunnmur i kjelleren. Dette begrunnes med at muren er over bakkenivå i det meste av kjelleren grunnet skrått terreng. Det er utført fuktsøk på flater uten å avdekke forhøyede verdier. Selve muren er ikke tilgjengelig siden alle vegger internt er platekledd. Det er ikke observert avflassing av maling eller andre synlige indikatorer på fukt inne i leiligheten. Se eget pkt. om grunnmur.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre med åpne trinn. Rekkverk/håndløper i glass på en side av trappen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Høyde på rekkverk på toppen av trappen er ca. 88 cm. Skal være 100 cm.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Rekkverk med riktig høyde bør etableres av sikkerhetsmessige grunner.

TG 2 Innvendige dører

Profilerte innerdører med terskler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Flere dører subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Justere dører. Konsekvens av subbing av dør er slitemerker i terskel/karm og på sikt kanskje en dør som er vanskelig å lukke/åpne.

Oppvarming

Gulvvarme på begge baderommene, entré, trapperommet i kjelleren og hovedsoverommet i kjelleren. Varmepumpe i 1. etg. plassert i spisestuen.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Flislagt bad med stor dusjnisje med med to dusjarmaturer, dobbel servant med ett greps blandebatterier og vegghengt toalett. Det er også montert badekar. Opplegg for vaskemaskin i egen nisje. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er utført av Tore Orvei AS.

Det er fremvist dokumentasjon i form av perm med beskrivelser og vedlikeholdsmanual. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

Det er vinduer i våtsonen. Det er målt med vater for å sjekke fallforhold i vinduene. I dette tilfellet er det vurdert at entreprenør har hensyntatt anbefaling om at vinduspostene må ha fall ut i rommet.



Fall inn i rommet i vinduer.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnisje. Høyde fra overkant slukrist i dusjen til underkant terskel er ca. 25 mm. Høyde på terskel er ca. 20 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot slukene på det meste av gulvet. (Det er sluk også under badekaret), men det er avdekket at det er fall innover i nisjen. I nisjen er det montert vaskemaskin, plassert bereder og rørskap. I dette området av badet vil eventuelt lekkasjevann fra installasjoner ikke renne til sluk, men samle seg inne i nisjen. Dette er ikke i tråd med gjeldende regler. Lekkasjevann fra installasjoner skal ledes mot sluk.

Konsekvens/tiltak

Langerudsvingen 21, 1187 OSLO
Gnr 160 - Bnr 488
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne i dusjen med klemring og synlig membran. Synlig smøremembran inne i veggen bak wc. (Inspisert i luke).



Slukrenne i dusjen.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt - 2

Sluk under badekaret.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket. Vær oppmerksom på dette og flytt badekaret med jeven mellomrom for renhold og generell inspeksjon.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med dobbel servant med underskap og ett greps blandebatterier. To dusjbatterier med hånddusj og regnskogdusj. Der er også satt inn badekar. Opplegg for vaskemaskin i egen nisje. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Drensåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte. Overstrømming under døren for tilluft.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking bak badekaret i tilstøtende soverom. (Bak dusjen er det ikke mulig å ta hull siden våtsonen vender mot felles oppgang og yttervegg). Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i treverk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

TG er satt på selve fuktmålingen.



Fuktmåling i hulrom i veggen bak dusjen.

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med dusjnisje og glassvegg, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er utført av Tore Orvei AS. Det er fremvist dokumentasjon i form av perm med beskrivelser og vedlikeholdsmanual.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Gerikter og foringer i treverk i våtsonen. Dette er mer fuktømfintlig enn fliser.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Løsningen rundt vindu bør etterses med jevne mellomrom. Det er en viss mulighet for at fukt kan trenge inn bak gerikter og inn i konstruksjon.

Tilstandsrapport



Illustrasjon på god løsning på vindu i våtsone. Kilde: Sintef.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 25 mm. Høyde på terskel er ca. 24 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluket på det meste av gulvet, men det er motfall (fall feil vei) i området under og rundt sisternen.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i dusjen med klemring og synlig sveisemembran.



Sluk

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det kan være at det er montert andre løsninger som ivaretar kravet om synliggjøring av lekkasjevann som for eksempel en ekstra sikkerhetspose rundt sisternen som leder lekkasjevann ut i toalettskålen, men dette vites ikke. Kontakt utførende entreprenør for informasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte. Spalteventil i vinduet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende kjøkken. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i trevkerk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.



Fuktmåling i hulrom i veggen bak dusjen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Langerudsvingen 21, 1187 OSLO
Gnr 160 - Bnr 488
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra Epoq med glatte fronter. Stein benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn og mikroovn i høyskap. Nisje til kjøleskap/fryser (ekstra bredde). Integrert oppvaskmaskin. Det er vinskap. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er installert lekkasjestopper på både varmt- og kaldtvannsrøret.

Kjøkkenet er opplyst å være fra 2019 i nettannonse fra forrige salg.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke installert komfyrvakt. Hvis den elektriske kursen til koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen og kursen er fra før 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Det er ikke kjent om dette er tilfelle.

Det har gått et skall av koketoppen. Koketoppen fungerer. Se bilde.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

Avviket på koketoppen er vurdert å være estetisk. Kjøpere må selv vurdere behov for bytte av koketopp.



Skade i koketoppen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket være vanskelig å rette.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Rør i rør koblet på veggbokser. Det er stoppekraner på rørene. Det er installert lekkasjestopper på både varmt- og kaldtvannsrøret.

Bad 1. etg.: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Kursene er merket. Det er åpning i bunn av skapet for drenering av eventuelt lekkasjevann. Rørstusser i servantskapet med stoppekraner.

Bad kjeller: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Kursene er merket. Det er åpning i bunn av skapet for drenering av eventuelt lekkasjevann. Synlig utløp bak berederen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Rørstusser i servantskapet med stoppekraner.

Røropplegg er byttet i forbindelse med rehabilitering av bad i 2019. Arbeidene er utført avTore Orvei AS.



Rørskap kjeller.



Vannrør benkeskap.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Nyere soilrør i plast er delvis tilgjengelig inne i sisternekassen på badet i 1. etg. og bak luke i badet i kjelleren. Stakeluke befinner seg bak luken i kjelleren. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Vurderingen gjelder interne rør.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduene i 1. etg. Friskluftsventiler i soverom i 1. etg. Elektriske avtrekksvifter på badene. Kullfilterventilator på kjøkkenet.

Soverom i kjelleren er ikke ventilert.

Bad og kjøkken vurderes i egne punkter.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Rom i kjelleren er ikke ventilert utover åpning av vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i kjellerrommene for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fukt, mugg og dårlig inneklima. Mangelfull ventilasjon kan føre dårlig luftkvalitet.

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe. Innedelen er plassert i stuen. Det er opplyst at pumpen fungerer som den skal. Pumpen går på befaringen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert på badet i kjelleren. Beredere er fuktsikret med sluk. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Beredere er koblet til fast punkt. (Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet).

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 15 kurser. Overspenningsvern på 40 A.

I følge egenerklæring. fra forrige salg er "alt det elektriske i leiligheten oppgradert i perioden 2018-2019. I 1. etasje ble alt gjort i 2018 og i underetasjen ble alt gjort i 2019."

Arbeidene ble utført av Brødr. Kolstad installasjon AS i 2018 og Leithe & Christiansen i 2019.

Nye stikkontakter til soverom i kjeller er utført av eier som er elektriker.

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.
   2018 Med referanse til egenerklæring fra forrige salg.

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

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

   Det er fremvist samsvarserklæring fra 2020. Arbeidene er utført av Leithe & Christiansen AS. Det er henvist til tilbud for detaljer om utførte arbeider. Tilbudet er ikke tilgjengelig. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.

   Arbeidene ble utført av Brødr. Kolstad installasjon AS i 2018 er det ikke fremlagt fremlagt samsvarserklæring på.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, 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

Langerudsvingen 21, 1187 OSLO
Gnr 160 - Bnr 488
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

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 En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende dokumentasjon (samsvarserklæring) på deler av anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannvarslere i begge etasjer. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur fra byggeår i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er noe avflassing av puss og småskader på muren utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Muren bør etterses og utbedres. Dette kan ligge til sameiets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt. Egne undersøkelser anbefales. Skader og utettheter kan medføre fuktinntrengning i muren.

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

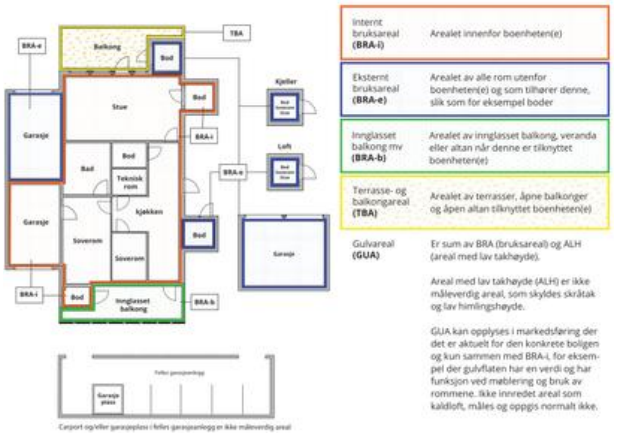
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	50			50	
1. etasje	65			65	50
Ute		5		5	
SUM	**115**	**5**			**50**
SUM BRA	**120**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad, 2 soverom, trapperom, bod		
1. etasje	Bad, entré, kjøkken, soverom, stue, kott, spisestue		
Ute		Bod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. - cm. i stuen.

Balkong og terrasse (TBA) avrundet til 50 m².

Utebod med gulvareal på ca. 11,5 m². Uteboden har lav takhøyde og skråhimling. Med ref. til måleregelene så er maks målbar høyde 190 cm. Målbart areal (BRA-e) er avrundet til 5 m².

Det er opplyst at det følger med en opparbeidet p- plass ute ved salg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Med referanse til saksnummer 201912232 i kommunes elektroniske byggesaksarkiv så stemmer planløsningen i 1. etg. I kjelleren er det bygget et ekstra soverom, mens det på byggetegninger er det tegnet inn kjellerstue.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: En tommelfingerregel er at dagslysinngangen fra vinduer skal være på minimum 10 % av gulvarealet i rom ment for varig opphold. Kravet til lysinnslipp er ikke innfridd i det minste soverommet i kjelleren.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	111	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.11.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Andreas Grading Arntzen og Marthe Jakobsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	160	488		3	10989 m²	Planinnsyn	Festet

Adresse
Langerudsvingen 21

Hjemmelshaver
Arntzen Andreas Grading, Jakobsen Marthe, festere

Oslo Kommune, bortfester

Kommentar
Andel fellesgjeld/-formue er oppgitt av forretningsfører.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Multehaug Sameie I& Ii	5 / 172	OBOS	971283521

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 17 548 31.12.2024	Kr. 222 114 24.11.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Abildsø i Oslo. Kort vei til skoler og barnehager. Godt utbygget kollektivtilbud med hovedvekt på buss. I nærheten er Østmarka, tennisanlegg, Østensjøvannet med mer. Nærmeste matbutikk er Extra Skullerud, Joker Abildsø og Lambertseter Senter.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-2864.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Langerudsvingen 21, 1187 OSLO
Gnr 160 - Bnr 488
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	565729			

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.11.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.11.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	26.11.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	26.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.11.2025	
2	28.11.2025	Lagt inn radonrapport

For gyldighet på rapporten se forside

Langerudsvingen 21, 1187 OSLO
Gnr 160 - Bnr 488
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Langerudsvingen 21, 1187 OSLO
Gnr 160 - Bnr 488
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FX9300

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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
26. nov. 2025

Oppdragsnummer
18-0223/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Langerudsvingen 21, 1187 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Marthe Jakobsen, Andreas Arntzen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2021

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: 35622990
Forsikret i: Sparebank 1 øst

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: Tore Orvei AS Bad 1.etg ble rehabilitert i 2018. I slutten av 2019 etablete de baderom i kjeller.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det var lagt ny membran og nytt sluk på begge baderommene i henhold til forskriftene.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tore Orvei AS 2018-2019

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vinduer og fasade ble byttet i 2021/2022 i regi av sameiet.

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

Eventuell kommentar: Drenering har blitt undersøkt og var ikke nødvendig å utbedre rundt denne leiligheten. Det ble utført drenering på andre siden av huset.

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: Brødrene Kolstad installasjon AS og Leithe & Christensen AS Alt det elektriske i boligen ble oppgradert i perioden 2018 (1.etg) og 2019 (kjeller) Nye stikkontakter til soverom i kjeller utført av elektriker på egeninnsats.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leite & Christensen AS 2018.

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

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: Kjeller ble søkt og godkjent i 2019, før vi flyttet inn.

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?

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjøpt ute bod av naboen. Ble satt opp fundament av Nordstrand bygg og hage AS. Så ble bod flyttet av kran.

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Dokumentasjon ligger hos styret.

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

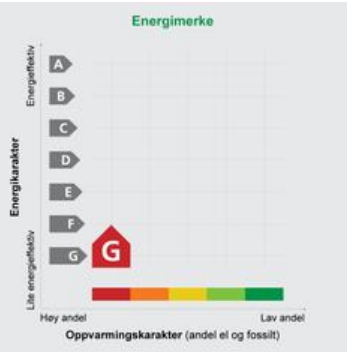
Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 18-0223/25

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Langerudsvingen 21
Postnr	1187
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	160
Bnr.	488
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	80399987
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2021-1276852
Dato	10.06.2021



Innmeldt av	Kasper Hillås

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**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av kjellervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Østensjø Eiendomsmegling AS
Nordvik Østensjø v/Kristina Erevik
Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
E-post: k.erevik@nordvikbolig.no

Deres ref.: 18-0223/25 . Vår ref.: 5336-1-203 Dato: 24.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Multehaug Sameie I& Ii
Organisasjonsnr:	971283521
Seksjonseier:	Jakobsen, Marthe
Medeier:	Arntzen, Andreas
Leilighetsnummer:	203
Adresse:	Langerudsvingen 21, 1187 OSLO
Seksjonsnummer:	103
Gnr.	160
Bnr.	487

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 565729.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån

- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- 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.

Kun gateparkering. Noen seksjonseiere har imidlertid laget seg parkeringsplasser på sameiets fellesarealer. Dette er ikke godkjent av styret eller sameiermøtet. Enkelte har motorvarmere. Festekontrakt med Oslo kommune for 75 år fra 1951. Bortfester regulerer festavgiften hvert 10 år (siste regulering var 01.01.2009) samt foretar en justering årlig etter konsumprisindeksen. Forretningsfører leverer ikke kopi av festekontrakt. Det er oppgitt et beløp i ligningsoppgaven i tillegg til andel fellesgjeld, dette er for festetomten og ikke gjeld sameiet har tatt opp. Husordensreglene er innarbeidet i vedtektene. Styret fikk på ordinært sameiermøte fullmakt til å engasjere advokat for å bistå i tvist med kommunen vedr. festet tomt. Se protokoll. Prosjekt vedrørende fasaderehabilitering. Seksjonseierne har fått mulighet til å velge mellom å finansiere sin andel med fellesgjeld eller engangsinnbetaling. Lånet er fordelt per seksjon og renter/avdrag er lagt inn fa juli 2022. Det gjenstår noen etterbetalinger for renter/avdrag i byggeperioden. Derfor er felleskostnader oppgitt til å være høyere enn de er i 2022. Ta kontakt med rådgiver i Obos dersom det er spørsmål rundt dette. Adminstrasjonsavtale fellesgjeld for individuell nedbetaling. Lånet er skjevfordelt og alle seksjoner hefter for lånet også de med 0 i oppgitt fellesgjeld. Mulighet for ekstra nedbetaling på fellesgjeld den 1. mars og 30. september. Ta kontakt med Obos minst 1 mnd før. Avtale må signeres og pengene må være på Obos klientkonto senest 10 dager før innfrielsesdato. Styret har vedtatt økning i felleskostnader fra 01.02.2024 på 10%.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207950432
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo	6 167 031,89
Innfrielsesdato:	30.05.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208362534
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo	2 600 000,00
Innfrielsesdato:	30.06.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med juni 2026

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: 6 328,64,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820795043; Adm. lån 1 - Akonto renter	1 021,68	
Lån nr: 9820795043; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	537,96	
Felleskostnader	4 769,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	100,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 480,-
Annen formue:	17 548,-
Gjeld:	267 981,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207950432
Restsaldo:	178 440,94
Kapitalkostnader:	1 441,94
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208362534
Restsaldo:	43 674,00
Kapitalkostnader:	247,51
Administrasjonsavtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i juni 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 222 114,94,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ragnvald Strømme Svendby pr. e-post: ragnvald.svendby@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Kristine Lien Jørgensen, e-post: multehaug1og2@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5336
MULTEHAUG SAMEIE I OG II

Velkommen til årsmøte i MULTEHAUG SAMEIE I OG II

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 29. april kl. 19:00 og lukker 2. mai kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5336

Det holdes også et frivillig møte 29. april kl. 18:00 , Abildsøhjemmet.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av styremedlem og vara
7. Søknad om påbygg nr 29
8. Søknad om byggetillatelse for utvendig trapp fra balkong i 2. etg. til hageparsell Lise og Jørgen
9. Søknad om byggetillatelse for utvendig trapp fra balkong i 2. etg. til hageparsell Kristine og Stian
10. Søknad om påbygg Langerudsvingen 27 A
11. Fremmet forslag fra Kjell Berntstein
12. Parkering LS 26
13. Vedtektene

Med vennlig hilsen,
Styret i MULTEHAUG SAMEIE I OG II

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg
1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 5336 Multehaug Sameie I& II.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000kr

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 140.000, -.

Sak 6
Valg av styremedlem og vara

Styrer trenger to nye medlemmer

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Amir Benchi
- Ravichandrarazan Shanmuganathan

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Renate Hvidevold Moe

Sak 7
Søknad om påbygg nr 29

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Søknad om påbygg nr 29

Vi søker om å bygge på allerede eksisterende areal i 2 etasje. Sette inn skyvedører mot terrasse og utvide terrasse som tilsvarer dagen størrelse. Se tegning.

Vi søker også om å sette inn godkjente vinduer i skråtak på ny del.

Vi sørger for søknader til plan og bygg, og bærer alle kostander rundt det. Alt arbeid vil utføres av fagfolk.

Styrets innstilling
Dagens utbygging i 1 etg. ble etablert for mange år siden og det må undersøkes at bærende fundament er solid nok til å bygges oppå. Styret støtter saken men det må være enighet i huset og arkitekt tegninger må foreligge før endelig godkjenning. Beboer står for alle utgifter og vedlikehold selv.

Forslag til vedtak
Søknaden godkjennes

Vedlegg
3. Forslag til utbygg LS 29.docx
4. Dagens_ LS 29.docx

Sak 8
Søknad om byggetillatelse for utvendig trapp fra balkong i 2. etg. til hageparsell Lise og Jørgen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Søknad om byggetillatelse for utvendig trapp fra balkong i 2. etg. til hageparsell

Vi, beboerne i Langerudsvingen 22, 2. etg., søker herved om tillatelse til å etablere en utvendig trapp fra balkongen i 2. etasje og ned til vår hageparsell. Trappen vil gi en ekstra rømningsvei fra 2. etasje, noe som er et sikkerhetstiltak som er gjennomført på flere andre steder i området.

Endringen har blitt drøftet og godkjent av samtlige enheter i bygget, og vi har derfor full enighet om tiltaket.

Vedlagt følger et illustrasjonsbilde, men nødvendige tegninger av trappen, beskrivelse av tiltaket og relevant dokumentasjon vil fremkomme. Vi er innforstått med at eventuelle krav i henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) og andre relevante forskrifter vil bli fulgt.

Vi ber om at søknaden behandles i henhold til gjeldende regelverk, og ser frem til deres tilbakemelding. Hvis det er behov for ytterligere informasjon eller dokumentasjon, er vi tilgjengelige for å besvare eventuelle spørsmål.

Med vennlig hilsen,

Lise Preintoft

Styrets innstilling

Styret støtter søknaden. Beboer er selv ansvarlig for søknad til plan og bygg, og må dekke alle kostnader tilknyttet dette. Godkjenning fra PBL må foreligge før arbeidet kan starte. Arbeidet må utføres av fagkyndig og i henhold til gjeldene forskrifter.
Styret støtter saken ettersom det er enighet i huset.

Forslag til vedtak

Søknaden godkjennes

Vedlegg

5. Signaturer fra beboere 1 etg til utvendig trapp_ LS 22.pdf

Sak 9

Søknad om byggetillatelse for utvendig trapp fra balkong i 2. etg. til hageparsell Kristine og Stian

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Søknad om byggetillatelse for utvendig trapp fra balkong i 2. etg. til hageparsell

Vi, beboerne i Langerudsvingen 22, 2. etg., søker herved om tillatelse til å etablere en utvendig trapp fra balkongen i 2. etasje og ned til vår hageparsell. Trappen vil gi en ekstra rømningsvei fra 2. etasje, noe som er et sikkerhetstiltak som er gjennomført på flere andre steder i området.

Endringen har blitt drøftet og godkjent av samtlige enheter i bygget, og vi har derfor full enighet om tiltaket.

Vedlagt følger et illustrasjonsbilde, men nødvendige tegninger av trappen, beskrivelse av tiltaket og relevant dokumentasjon vil fremkomme. Vi er innforstått med at eventuelle krav i henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) og andre relevante forskrifter vil bli fulgt.

Vi ber om at søknaden behandles i henhold til gjeldende regelverk, og ser frem til deres tilbakemelding. Hvis det er behov for ytterligere informasjon eller dokumentasjon, er vi tilgjengelige for å besvare eventuelle spørsmål.

Med vennlig hilsen,

Kristine Jørgensen

Styrets innstilling

Styret støtter søknaden. Beboer er selv ansvarlig for søknad til plan og bygg, og må dekke alle kostnader tilknyttet dette. Godkjenning fra PBL må foreligge før arbeidet kan starte. Arbeidet må utføres av fagkyndig og i henhold til gjeldene forskrifter.
Styret støtter saken ettersom det er enighet i huset.

Forslag til vedtak

Søknaden godkjennes

Vedlegg

6. Signaturer fra beboere 1 etg til utvendig trapp_ LS 22.pdf

Sak 10

Søknad om påbygg Langerudsvingen 27 A

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Jeg ønsker å søke styret om påbygg/tilbygg for min seksjon i Langerudsvingen 27A.

Dokumenter/tegninger for hvordan fasaden og plantegninger blir, ligger under PBE Saksinnsyn samt at min arkitekt har tilsendt dere dette..

Melding fra: **Sania Javed Iqbal, eier**

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget. Det må sendes ut ny nabovarsel til riktige bruksenheter og godkjenning fra PBE. Beboer må dekke alle kostnader tilknyttet dette samt vedlikehold av utbygg.

Forslag til vedtak

Søknaden godkjennes

Vedlegg

7. LS 27_ Fasade.pdf

8. LS 27_ V09 A101 Plantegninger.pdf

9. LS 27A_ V13 A105 Fasade nordøst og sydvest.pdf

Sak 11

Fremmet forslag fra Kjell Berntstein

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det er et ønske om å ha ordensregler i sameiet og fremmer da dette til årsmøte.

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget, og foreslår å bruke tid frem til neste sameiermøte på å utarbeide et forslag til husordensregler som legges frem for beboerne til behandling.

Forslag til vedtak

Styret skal i 2025 utarbeide forslag til husordensregler som presenteres til behandling på neste sameiermøte.

Sak 12

Parkering LS 26

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Hei,

Vi tar over Langerudsvingen 26 den 4. mai. Vi ønsker å anlegge biloppstillingsplass på tomta, nedenfor inngangen. Årsaken er at det ikke er mulighet for lading av elbil på parkeringsplassen som følger salget i dag. Vi har en privatbil og en arbeidsbil, og begge er elektriske. Vi er derfor avhengig av ladeplass, og ønsker derfor å sette opp ladeboks på husveggen. Se vedlagt skisse for beskrivelse av plassering.

Forslaget er beskrevet og godkjent av nabo i 1. etasje. Vi har også kontaktet Plan- og bygningsetaten, som informerer om at tiltaket ikke er søknadspliktig, men avhengig av dispensasjon fra avstand til vei, se svar nedenfor.

Tiltaket vil kun utføres ved godkjennelse av Plan- og bygningsetaten og sameiet.

Vi har tidligere hørt at det har vært snakk om å etablere ladeplasser på de eksisterende biloppstillingsplassene. Dersom dette blir en realitet, vil vi ikke ha behov for å etablere en ekstra plass i hagen.

Styrets innstilling

Styret støtter saken. Godkjenninger må foreligge fra kommunen.

Forslag til vedtak

Søknaden godkjennes.

Vedlegg

10. LS 26 _ Plassering parkeringsplass .png

11. LS 26_ Parkering.png

12. LS 26_ Plassering parkeringsplass2.png

Sak 13

Vedtektene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

De nye vedtektene er utformet etter retningslinjer fra OBOS og tilpasset Multehaug Sameie I&II . Alle innspill er drøftet og besvart.

Styrets innstilling
Styret ser arbeidet som vel utformer,

Forslag til vedtak

Sameiet vedtar det nye forslaget til vedtekter.

Vedlegg

13. Vedtekter for Multehaug sameiet I&II_ Årsmøte.pdf

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Dette året har styret jobbet med å ferdigstille de husene som har blitt drenert tidligere. Vi har også gjennomført dreninger i Langerudsvingen 13. Dette har vært et omfattende prosjekt for å sikre at vann ikke trenger inn i bygningen, spesielt med tanke på terrenget huset ligger i. Sommeren 2024 tok styret opp lån for å kunne betale for akutt vedlikehold i sameiet. Lånet er på 2 600 000 og ble tatt opp i samråd med OBSO. Nedbetalingsplanen er på 20 år

Styret har fortsatt arbeidet med sameiets økonomi og iverksatt flere sparetiltak for å unngå lån eller husleieøkning ved fremtidig vedlikehold. De største besparelsene har kommet fra reforhandling av forsikring og tilpasning av renovasjonen etter renovasjonsetatens anbefalinger. I år er det satt av 900 000 kr til vedlikehold. Selv om økonomien er på vei opp etter en periode med uforutsette, kostbare utgifter, er vi fortsatt ikke helt friskmeldte. Styret jobber for å sikre en bærekraftig økonomi, nedbetale gjeld og bygge egenkapital for fremtidig vedlikehold.

Før vi satte i gang ulike sparetiltak, gikk rundt 50 % av innbetalte felleskostnader til å dekke faste utgifter i sameiet. De tiltakene som nå er gjennomført har ført til betydelige besparelser. Disse midlene vil bli brukt til å betale ned gjeld og spare til fremtidig vedlikehold, i tråd med vedlikeholdsplanen.

Vedtektene har vært en lang prosess og styret takker for alle tilbakemeldingene som er kommet inn. Vedtektene som sameiet har hatt i mange år var utdatert og vi ble pålagt av OBOS å oppdatere disse. De nye vedtektene skal også komme frem tydeligere enn tidligere, samt at de er tilpasset vårt sameie og tiden vi lever i.

Denne våren blir det fasadevask av alle husene. Styret har inngått en langsiktig avtale med Oslo Fasadevask som vil gjennomføre dette hvert 3 eller 4 år, dette besluttes etter behov og økonomien til sameiet.

Rørene i sameiet begynner å bli gamle, og vi må regne med flere utskiftninger i årene som kommer. Sameiet har per i dag ikke økonomi til å gjennomføre dette som ett stort prosjekt, så vi vil håndtere hver situasjon etter hvert som den oppstår. I den forbindelse vil vi også skifte hovedstoppekranen inn til huset både utvendig og første innvendig, et tiltak som allerede er inkludert i sameiets vedlikeholdsplan.

Styret har fått gjennomført befaring av takene i sameiet, med flere ulike fagfolk. Heldigvis er tilstanden god – takene ble fornyet på 90-tallet og har holdt seg godt siden. Likevel er det behov for å ha dette på agendaen fremover. Takfornying er derfor lagt inn i vedlikeholdsplanen hvor da arbeidet vil inkludere vask og impregnering, noe som kan forlenge levetiden med ytterligere 30 år. Det vil også bli sett på pipebeslag og pipehatter i samme prosess. Totalkostnaden er beregnet til rundt 1 000 000 kroner, og vi setter av midler jevnlig for å kunne gjennomføre dette uten å belaste beboerne med ekstra kostnader.

Fiber er nå endelig montert i alle boligene i sameiet! Det har vært en del utfordringer knyttet til både montering og fjerning av gamle ledninger, noe som har gjort prosessen mer tidkrevende enn planlagt.

Styret investert i frisbeegolfkurver som vil bli montert på lekeplassen i forbindelse med vårdugnaden. Vi håper dette blir et hyggelig og aktivt tilskudd til uteområdet, til glede for både små og store beboere.

I år har vi hatt gjennomført brann- og pipe runde fra Oslo Brann og Redningsetat. Dette er en viktig sjekk for å sikre at brannsikkerheten i sameiet er ivaretatt.

Kommende prosjekter på agendaen til styret er å få tegnet opp hageparseller til alle boligene slik at dette kan ligge som et vedlegg til vedtektene. Dette har vært et pågående prosjekt tidligere, men ble lagt på is for mer akutte saker.

Det har vært et travelt år, styret har gjennomført 12 styremøter og behandlet 70 saker, samt at det kommer mange henvendelser på mail og telefon hver uke hvor da noen kan besvares snarlig og andre trenger behandlingstid. Vi ber om forståelse siden styret ikke sitter med dette som fulltidsjobb.

Vi vil gjerne takke Jørgen og Thomas for deres innsats i styret. Begge skal nå flytte ut av sameiet, og vi setter stor pris på alt arbeidet de har lagt ned. Vi ønsker dem alt det beste videre!

MULTEHAUG SAMEIE I OG II
ORG.NR. 971 283 521, KUNDENR. 5336

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 079 704	3 592 398	4 069 000	4 086 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 079 704**	**3 592 398**	**4 069 000**	**4 086 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-19 740	-14 805	-15 000	-19 740
Styrehonorar	4	-140 000	-105 000	-105 000	-140 000
Avskrivninger	12	-1 875	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-9 978	-11 164	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-100 315	-95 743	-100 000	-105 000
Konsulenthonorar	6	-11 369	-17 777	-24 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-1 518 338	-2 009 563	-2 000 000	-900 000
Forsikringer		-438 109	-417 918	-460 000	-391 419
Festeavgift		-265 388	-265 388	0	-265 388
Kommunale avgifter	8	-860 725	-495 321	-575 000	-636 000
Energi/fyring		-3 015	-2 893	-6 000	-2 500
TV-anlegg/bredbånd		-281 158	-239 793	-294 000	-297 000
Andre driftskostnader	9	-148 241	-143 072	-157 000	-139 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 798 251**	**-3 818 437**	**-3 746 000**	**-2 928 047**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**281 453**	**-226 039**	**323 000**	**1 157 953**
Innbetalt andel fellesgjeld		223 474	242 782	0	0
DRIFTSRESULTAT		**504 927**	**16 743**	**323 000**	**1 157 953**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 580	3 901	1 500	2 000
Finanskostnader	11	-618 131	-483 033	-488 000	-476 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-611 551**	**-479 132**	**-486 500**	**-474 000**
ÅRSRESULTAT		**-106 623**	**-462 388**	**-163 500**	**683 953**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-106 623	-462 388		

Trapp fra balkong i 2 etg og ned i egen hageparsell

Begge leilighetene i 2. etg ønsker trapp for å komme til egen hageparsell.

Denne vil benyttes som direkte tilgang til hagen, men også som rømingsvei da eneste veien er gjennom hovedinngangen og evt brannstige fra 3. etg.



Signatur fra beboere i 1 etg

Lars Borge Blomquist/ Elise Hundevadt Dahl:

Fredrik Stubergh / June Stubergh

Trapp fra balkong i 2 etg og ned i egen hageparsell

Begge leilighetene i 2. etg ønsker trapp for å komme til egen hageparsell.

Denne vil benyttes som direkte tilgang til hagen, men også som rømingsvei da eneste veien er gjennom hovedinngangen og evt brannstige fra 3. etg.



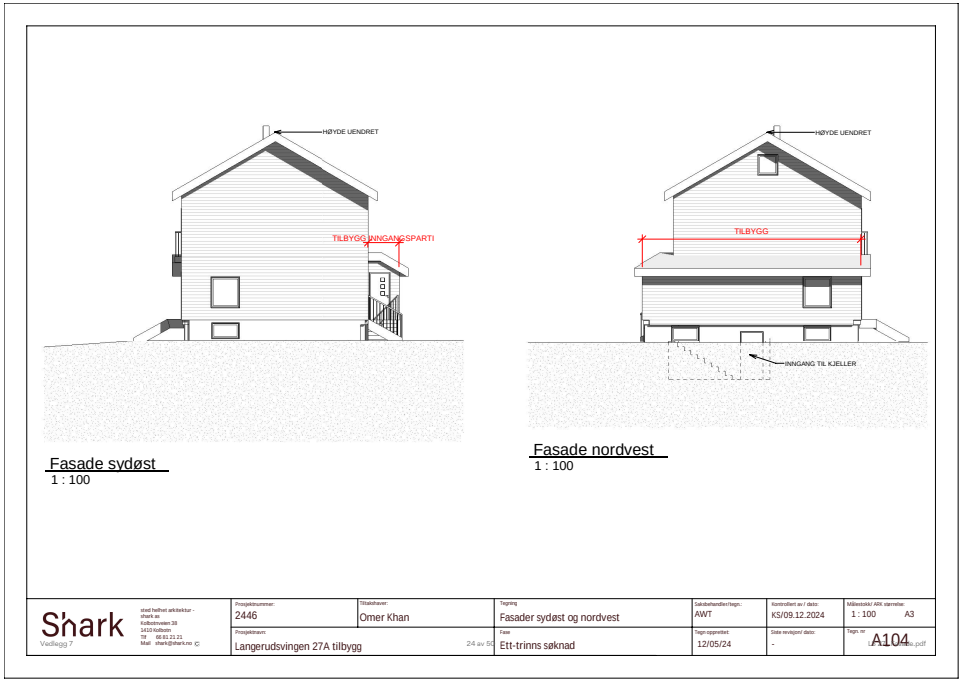
Signatur fra beboere i 1 etg

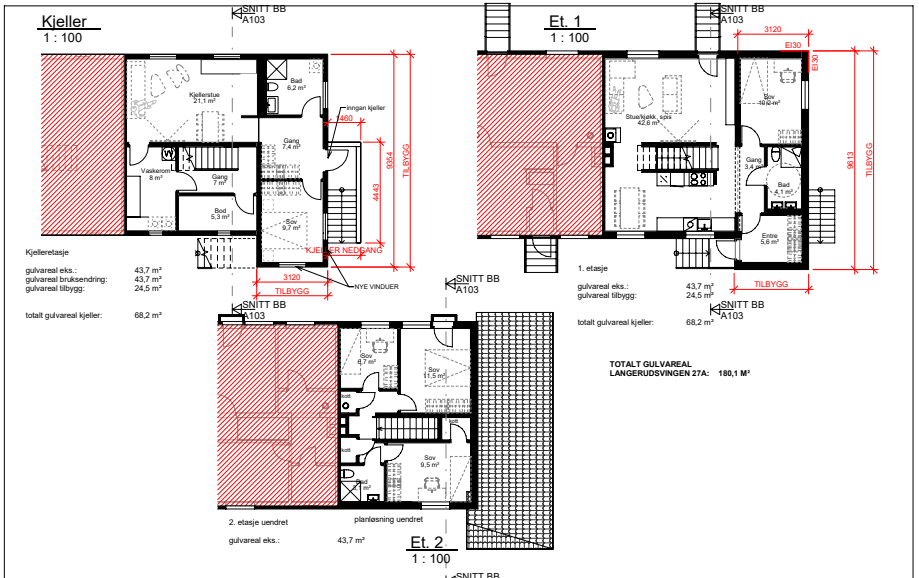
Lars Borge Blomquist/ Elise Hundevadt Dahl:

Lars Borge Blomquist

Fredrik Stubergh / June Stubergh

June Vie Stubergh




Kjeller
1 : 100
SNITT BB
A103
Et. 1
1 : 100
Et. 2
1 : 100
Kjelleretasje
gulvareal eks.: 43,7 m²
gulvareal bruksendring: 43,7 m²
gulvareal tilbygg: 24,5 m²
totalt gulvareal kjeller: 68,2 m²
1. etasje
gulvareal eks.: 43,7 m²
gulvareal tilbygg: 24,5 m²
totalt gulvareal kjeller: 68,2 m²
TOTALT GULVAREAL
LANGERUDSVINGEN 27A: 180,1 M²
2. etasje uendret
gulvareal eks.: 43,7 m²
planløsning uendret
TILBYGG
KJELLER NEDGANG
NYE VINDUER
Shark
Prosjektnummer: 2446
Tiltakshaver: Omer Khan
Prosjektnavn: Langerudsvingen 27A tilbygg
Fase: Ett-trinns søknad
Tegning: Plantegninger
Tegn. nr: A101


Fasade sydvest
1 : 100
Fasade nordøst
1 : 100
27 A
27 B
27 C
27 D
TILBYGG
UENDRET
INNGANGSPARTI FLYTTET
Shark
Prosjektnummer: 2446
Tiltakshaver: Omer Khan
Prosjektnavn: Langerudsvingen 27A tilbygg
Tegning: Fasade nordøst og sydvest
Fase: Ett-trinns søknad
Tegn. nr: A105

Vedlegg 10 til sak 12. Parkering LS 26



Vedlegg 11 til sak 12. Parkering LS 26

Vi har nå vurdert din forespørsel, og du trenger ikke søke om å opprette biloppstillingsplassen.

Det vi ser ut fra bildet du sendte inn samt kartet, er at biloppstillingsplassen er for nærme offentlig regulert vei, og er dermed avhengig av dispensasjon utenom byggesak. Dispensasjon fra avstand til vei regnes som en dispensasjon fra reguleringsplanen jf. vegloven § 29.

Vedlegg 12 til sak 12. Parkering LS 26



VEDTEKTER

for

Multehaug Sameie I & II, org. nr. 971 283 521

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 29.4.2025, i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 23.11.1992.

Innhold

1. Innledende bestemmelser 2
2. Seksjonseier sin disposisjonsrett 3
3. Bruk av fellesareal og bruksenheten 3
4. Parkering og ladepunkt for elbil 5
5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar 5
6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform 7
7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten 8
8. Sameiets styret 9
9. Årsmøtet 11
10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring 15
11. Diverse opplysninger 15

1. Innledende bestemmelser

1.1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Multehaug Sameie I & II. Sameiet ble opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 16.12.1982.

1.2 Hva sameiet omfatter

1) Sameiet består av 54 boligseksjoner på eiendommen gnr. 160, bnr. 487 (Multehaug Sameie I) og 488 (Multehaug Sameie II) i Oslo kommune.

Multehaug Sameie I:	Multehaug Sameie II:
12 stk. sameieparter á 5/158-deler	12 stk. sameieparter á 5/172-deler
14 stk. sameieparter á 7/158-deler	16 stk. sameieparter á 7/172-del

Følgende anlegg er felles:
Fellesarealer beliggende på gnr. 160, bnr. 487
Fellesarealer beliggende på gnr. 160, bnr. 488
Fellesarealer beliggende på gnr. 160, bnr. 1128

2) Boligseksjonene er fordelt på syv tomannsboliger, seks firemannsboliger og fire rekkehus.

3) Hver bruksenhet består av en hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Bruksrett på evt. tilleggsdeler kan omfatte:
   a) Loftsboder
   b) Kjellerboder
   c) Hageparsell
   d) Parkeringsplass

4) Deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenhetene, er fellesareal.

1.3 Sameiebrøk

1) Sameiebrøken angir den enkelte seksjonseiers eierandel og fremgår av seksjoneringsvedtaket.

2) Sameiebrøken baseres på hoveddelens areal. Balkonger, terrasser, uteareal, boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes bruksareal.

2. Seksjonseier sin disposisjonsrett

1) Seksjonseier råder fritt over sin egen seksjon og kan selge, pantsette og leie ut med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

2) Ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, verken direkte eller indirekte gjennom selskaper eller nære relasjoner, jf. eierseksjonsloven § 23.

3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 sammenhengende døgn.

4) Styret skal skriftlig informeres om alle eierskifter og leieforhold utover korttidsutleie. Ny eier eller leietaker skal oppgi navn og kontaktinformasjon.

3. Bruk av fellesareal og bruksenheten

3.1 Rett til bruk

1) Seksjonseier har enerett til sin bruksenhet og kan fordele innvendige fellesarealer med signert dokumentasjon av samtykke fra alle eiere i seksjonen. Fordelingene skal ikke være til ulempe for andre beboere.

2) Styret kan godkjenne tiltak på fellesarealer dersom de er nødvendige på grunn av funksjonsnedsettelse hos seksjonseier eller husstandsmedlemmer. Samtykke kan kun nektes ved saklig grunn.

3) Bruksenheten og fellesarealene skal ikke brukes slik at andre påføres skade eller unødvendig ulempe.

4) Bruksenheten skal brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21.

5) Tiltak som berører fellesarealer fellesanlegg eller utvendige tilleggsarealer utover bruksrett av hageparsell, krever forhåndsgodkjenning fra styret eller årsmøtet.

6) Hageparsellene skal inneholde minst 50% grøntareal. De hageparseller som i dag Q2 2025 innehar mindre grøntarealet vil ikke pålegges å endre. Nye platting eller tilsvarende skal ikke overstige 50% av disponibel hageparsell og det må sørges for drenering av vann bort fra grunnmur.

7) Seksjonseier er selv pliktig til å undersøke med Plan og Bygningsetaten at endringen kan utføres. Nabovarsling må utsendes til gjenboere (berørte parter).

8) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

9) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

10) Det er lov å benytte bålpanne på bakkeplan så lenge man følger retningslinjer fra Oslo Brann og redningsetat (OBRE).

11) Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor hageparsell. Skillevegger, hekk eller gjerde mellom hageparseller kan ikke overstige en høyde på 1,8 meter, og tillates kun oppført inntil 10 meter ut fra husvegg. Utover denne lengden kan gjerde eller hekk godkjennes etter nærmere vurdering. Alle tiltak som berører flere seksjoner forutsetter enighet mellom berørte seksjonseiere med hensyn til utførelse, utseende og kostnadsfordeling.

3.2 Saker som krever søknad til styret

a) Vindusbytte og innsetting av takvinduer.
b) Utvidelser av kjellervinduer (rømningsvei, godkjent av OBRE).

c) Endring av loftsvindu (gavlvegg).
d) Oppføring av utebod innenfor egen hageparsell.
e) Endring av hageparsell som anleggelse eller utvidelse av plattinger.

3.3 Saker som krever søknad til styret og årsmøte

Søknader til årsmøtet om bygningsmessige endringer skal inneholde en tydelig søknadstekst, samt relevante tegninger, bilder, dokumentasjon og signert nabovarsel. Tiltakene skal utføres av kvalifisert fagpersonell. Arbeidene må utføres i henhold til det enhver tids gjeldene regelverk. Ved ombygging der kjeller ønskes tatt i bruk som boligrom, må eksisterende rør byttes dersom disse er eldre enn 30 år. Ved søknad om oppføring av påbygg uten kjeller, skal det etableres tilstrekkelig drenering under tilbygget. Alle kostnader knyttet til slike tiltak påhviler den aktuelle seksjonseier. Ved fremtidig vedlikehold vil kostnadene hensynta de respektive påbyggene.

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen.
b) Omgjøring av fellesarealer til nye eller utvidede bruksenheter.

3.4 Ordensregler og dyrehold

1) Sameiet har i dag ingen ordensregler. Årsmøtet kan fastsette ordensregler.
2) Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til vesentlig ulempe for andre beboere.

4. Parkering og ladepunkt for elbil

1) Seksjonseier som disponerer parkeringsplass på sameiets fellesareal, kan med styrets godkjenning sette opp ladepunkt. Samtykke kan kun nektes ved saklig grunn.

2) Seksjonseier dekker selv kostnader til installasjon, vedlikehold og strømforbruk.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5.1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

1) Seksjonseier plikter å vedlikeholde sin bruksenhet for å forebygge skader på fellesarealene og andre bruksenheter. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter bl.a.;

a) Inventar.
b) Vannklosett, varmtvannsbereder, sluk, badekar og vasker.
c) Apparater, for eksempel brannslukkingsapparat.
d) Skap, benker, innvendige dører med karmer.
e) Vegg, gulv og innvending tak.
f) Skillevegg, listverk, tapet.
g) Gulvbelegg, varmekabler og membran.
h) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring.
i) Vinduer, verandadør og ytterdører.
j) Utvendige dører til felles oppgang, gangjern og lås.
k) Postkassestativ, gjerde, levegger.
l) Hageparsell, plen og hekk.

3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som hører til bruksenheten.

5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

6) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

8) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

9) Styret kan sende varsel dersom vedlikeholdsplikten ikke blir overholdt. Hvis vedlikeholdet ikke blir utført etter varsel, har styret rett til å utbedre forholdene på beboerens regning. Seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig vedlike. Følgende utvendig vedlikehold bekostes gjennom felleskostnadene:
   a) Hus utvendig.
   b) Utvendig tak.
   c) Utvendig piper og pipeløp i fellesområder.
   d) Takrenner, nedløpsrør, snøfangere.
   e) Vann og avløpsrør fram til innvendig sluk
   f) Hovedstoppekraner
   g) Felles bredbåndsanlegg.
   h) Lekeapparater.
   i) Vinduer i fellesareal.
   j) Felles inntak av strøm og kabler fram til hovedsikring.

2) Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

3) Seksjonseier skal gi styret adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere, jf. eierseksjonsloven § 33.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6.1 Felleskostnader

1) Felleskostnader fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

2) Seksjonseier plikter å holde sin seksjon forsikret.

6.2 Betaling av felleskostnader

1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale felleskostnadene som fastsettes av styret. Forsinket betaling av felleskostnader kan medføre renter og gebyrer.

2) Felleskostnadene dekker også avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6.3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6.4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten

7.1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader og forsømt vedlikeholdsplikt.

7.2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis seksjonseier, etter skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge eier å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7.3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig

plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Sameiets styre

8.1 Sammensetning, valg, tjenestetid og godtgjørelse

1) Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og fire øvrige medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

2) Styremedlemmene og styreleder velges for en periode på to år, med mindre årsmøtet beslutter noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og vara kan gjenvelges. For å skape en god rullering og kontinuitet i styrets arbeid er to av medlemmene på valg årlig.

3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder velges særskilt.

4) Årsmøtet fastsetter eventuelt godtgjørelse til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret avgjør fordelingen av godtgjørelsen.

5) Ved særlige forhold kan et styremedlem fratre før tjenestetiden er utløpt. Styret skal gis et rimelig forhåndsvarsel. Forretningsfører skal varsles ved fratreden.

6) Årsmøtet kan, med vanlig flertall, beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.2 Styremøter

1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

2) Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt nestleder, skal styret velge en møteleder.

3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Beslutninger treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet avgjør møtelederens stemme. De som stemmer for en beslutning, må imidlertid utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen, som kan signeres elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8.3 Styrets oppgaver

Styret er ansvarlig for vedlikehold og drift av eiendommen, samt forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med gjeldende lover, vedtektene og beslutninger truffet på årsmøtet.

8.4 Styrets beslutningsmyndighet

1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er tillagt andre organer. Beslutninger som kan fattes med vanlig flertall på årsmøtet, kan også fattes av styret, med mindre annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

2) Styret kan ikke treffe beslutninger eller handle på en måte som gir noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på bekostning av andre seksjonseiere.

8.5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av saker som vedkommende selv, eller dennes nærstående, har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

8.6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som angår seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette inkluderer gjennomføring av beslutninger fattet av årsmøtet eller styret, samt rettigheter og plikter knyttet til fellesareal og fast eiendom.

2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. To styremedlemmer kan forplikte sameiet i saker hvor styreleder er inhabil eller fraværende.

3) Styret kan gi prokura.

9. Årsmøtet

9.1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.2 Tidspunkt for årsmøtet

1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd informere seksjonseierne om dato og frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

2) Årsmøtet avholdes med informasjonsmøte og påfølgende digital avstemming.

3) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som samlet har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.3 Innkalling til årsmøte

1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel på minst åtte og maks tjue dager. Ved behov kan styret innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

2) Innkallingen skjer skriftlig. Elektronisk kommunikasjon regnes som skriftlig.

3) Innkallingen skal tydelig angi hvilke saker som skal behandles på årsmøtet. Dersom årsmøtet skal behandle forslag som etter lov eller vedtekter krever minst to tredjedels flertall, skal hovedinnholdet av forslaget være inkludert i innkallingen.

4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen dersom styret har mottatt kravet før fristen.

9.4 Saker årsmøte skal behandle

1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

2) Uavhengig av om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:
   a) Styrets årsberetning/årsrapport.
   b) Styrets regnskap for foregående kalenderår.
   c) Valg av styremedlemmer.
   d) Valg av valgkomité.
   e) Eventuell godtgjørelse til styret.

3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal sendes til alle seksjonseiere med kjent adresse senest en uke før ordinært årsmøte. Dokumentene skal også være tilgjengelige på årsmøtet.

4) Med unntak av saker som skal behandles på ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare treffe beslutninger om saker som er angitt i innkallingen.

9.5 Hvem kan delta i årsmøtet

1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg, men har ikke stemmerett.

2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

3) Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til informasjonsmøte knyttet til årsmøte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på informasjonsmøte tillater det.

9.6 Møteledelse og protokoll

1) Styrelederen leder informasjonsmøte med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder trenger ikke være seksjonseier.

2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

1) På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

2) For en seksjon med flere eiere kan det kun avgis én stemme.

3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Dersom stemmene står likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:
   a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
   b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
   e) Samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.

e) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20.
f) Samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a.
g) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32.
h) Endring av vedtektene.

3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9.9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går utover vanlig forvaltning, og innebærer økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kan besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket innebærer økonomisk ansvar på mer enn fem prosent, kreves flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

2) Hvis tiltaket innebærer et økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutningen, kan tiltaket kun gjennomføres hvis de berørte seksjonseierne uttrykkelig gir sitt samtykke.

9.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

1) Alle seksjonseiere må samtykke, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, dersom sameiet skal ta beslutning om:
a) Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
b) Oppløsning av sameiet.
c) Tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter.
d) Tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9.11 Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om;
a) Et søksmål mot seg selv eller ens nærstående.
b) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet, dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser.
c) Pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10.1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og eventuelt andre funksjonærer i henhold til eierseksjonsloven § 61.

10.2 Regnskap og revisjon

Regnskapet skal revideres av en revisor. Styret er ansvarlig for at regnskapet føres på en ordentlig og tilstrekkelig måte. Revisoren tjenestegjør inntil en ny revisor blir valgt.

10.3 Forsikring

1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap.

2) Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

3) Når sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11. Diverse opplysninger

11.1 Definisjoner

a) **Eierseksjon**: Eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) **Bruksenhet**: Et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten kan ha både innvendige og utvendige arealer.
c) **Bruksenhetens hoveddel**: En sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) **Bruksenhetens tilleggsdel**: De delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) **Fellesareal**: De delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) **Boligseksjon**: En seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) **Sameiebrøk**: Seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) **Seksjonering**: Å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) **Reseksjonering**: En ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) **Sameiet** (eierseksjonssameiet): Fellesskapet av alle seksjonseierne.

11.2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11.3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer eller hvis eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11.4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Protokoll til årsmøte 2025 for MULTEHAUG SAMEIE I OG II

Organisasjonsnummer: 971283521
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 29. april kl. 19:00 til 2. mai kl. 19:00 og møtet ble avholdt 29. april 2025, Abildsøhjemmet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 41.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår OBOS-rådgiver Bendik Hjort som digital møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> [Navn] er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> [Navn] og [Navn] er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000kr

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 140.000, -.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av styremedlem og vara

Styrer trenger to nye medlemmer

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Amir Benchi (25 stemmer)
Ravichandrarazan Shanmuganathan (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Amir Benchi
Ravichandrarazan Shanmuganathan

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Renate Hvidevold Moe (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Renate Hvidevold Moe

Transaksjon 09222115557549942067 Signert KJ, BH

7. Søknad om påbygg nr 29

Søknad om påbygg nr 29

Vi søker om å bygge på allerede eksisterende areal i 2 etasje. Sette inn skyvedører mot terrasse og utvide terrasse som tilsvarer dagen størrelse. Se tegning.

Vi søker også om å sette inn godkjente vinduer i skråtak på ny del.

Vi sørger for søknader til plan og bygg, og bærer alle kostander rundt det. Alt arbeid vil utføres av fagfolk.

Styrets innstilling
Dagens utbygging i 1 etg. ble etablert for mange år siden og det må undersøkes at bærende fundament er solid nok til å bygges oppå. Styret støtter saken men det må være enighet i huset og arkitekt tegninger må foreligge før endelig godkjenning. Beboer står for alle utgifter og vedlikehold selv.

Forslag til vedtak:
❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Søknad om byggetillatelse for utvendig trapp fra balkong i 2. etg. til hageparsell Lise og Jørgen

Søknad om byggetillatelse for utvendig trapp fra balkong i 2. etg. til hageparsell

Vi, beboerne i Langerudsvingen 22, 2. etg., søker herved om tillatelse til å etablere en utvendig trapp fra balkongen i 2. etasje og ned til vår hageparsell. Trappen vil gi en ekstra rømningsvei fra 2. etasje, noe som er et sikkerhetstiltak som er gjennomført på flere andre steder i området.

Endringen har blitt drøftet og godkjent av samtlige enheter i bygget, og vi har derfor full enighet om tiltaket.

Vedlagt følger et illustrasjonsbilde, men nødvendige tegninger av trappen, beskrivelse av tiltaket og relevant dokumentasjon vil fremkomme. Vi er innforstått med at eventuelle krav i henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) og andre relevante forskrifter vil bli fulgt.

Vi ber om at søknaden behandles i henhold til gjeldende regelverk, og ser frem til deres tilbakemelding. Hvis det er behov for ytterligere informasjon eller dokumentasjon, er vi tilgjengelige for å besvare eventuelle spørsmål.

Med vennlig hilsen,

Lise Preintoft

Styrets innstilling
Styret støtter søknaden. Beboer er selv ansvarlig for søknad til plan og bygg, og må dekke alle kostnader tilknyttet dette. Godkjenning fra PBL må foreligge før arbeidet kan starte. Arbeidet må utføres av fagkyndig og i henhold til gjeldene forskrifter.
Styret støtter saken ettersom det er enighet i huset.

Forslag til vedtak:
❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Søknad om byggetillatelse for utvendig trapp fra balkong i 2. etg. til hageparsell Kristine og Stian

Søknad om byggetillatelse for utvendig trapp fra balkong i 2. etg. til hageparsell

Vi, beboerne i Langerudsvingen 22, 2. etg., søker herved om tillatelse til å etablere en utvendig trapp fra balkongen i 2. etasje og ned til vår hageparsell. Trappen vil gi en ekstra rømningsvei fra 2. etasje, noe som er et sikkerhetstiltak som er gjennomført på flere andre steder i området.

Endringen har blitt drøftet og godkjent av samtlige enheter i bygget, og vi har derfor full enighet om tiltaket.

Vedlagt følger et illustrasjonsbilde, men nødvendige tegninger av trappen, beskrivelse av tiltaket og relevant dokumentasjon vil fremkomme. Vi er innforstått med at eventuelle krav i henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) og andre relevante forskrifter vil bli fulgt.

Vi ber om at søknaden behandles i henhold til gjeldende regelverk, og ser frem til deres tilbakemelding. Hvis det er behov for ytterligere informasjon eller dokumentasjon, er vi tilgjengelige for å besvare eventuelle spørsmål.

Med vennlig hilsen,

Kristine Jørgensen

Styrets innstilling
Styret støtter søknaden. Beboer er selv ansvarlig for søknad til plan og bygg, og må dekke alle kostnader tilknyttet dette. Godkjenning fra PBL må foreligge før arbeidet kan starte. Arbeidet må utføres av fagkyndig og i henhold til gjeldene forskrifter.
Styret støtter saken ettersom det er enighet i huset.

Forslag til vedtak:
❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Søknad om påbygg Langerudsvingen 27 A

Jeg ønsker å søke styret om påbygg/tilbygg for min seksjon i Langerudsvingen 27A.

Dokumenter/tegninger for hvordan fasaden og plantegninger blir, ligger under PBE Saksinnsyn samt at min arkitekt har tilsendt dere dette..

Melding fra: **Sania Javed Iqbal, eier**

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget. Det må sendes ut ny nabovarsel til riktige bruksenheter og godkjenning fra PBE. Beboer må dekke alle kostnader tilknyttet dette samt vedlikehold av utbygg.

Forslag til vedtak:
Søknaden godkjennes

Transaksjon 09222115557549942067 Signert KJ, BH

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Fremmet forslag fra Kjell Berntstein

Det er et ønske om å ha ordensregler i sameiet og fremmer da dette til årsmøte.

Styrets innstilling
Styret er positive til forslaget, og foreslår å bruke tid frem til neste sameiermøte på å utarbeide et forslag til husordensregler som legges frem for beboerne til behandling.

Forslag til vedtak:
Styret skal i 2025 utarbeide forslag til husordensregler som presenteres til behandling på neste sameiermøte.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

12. Parkering LS 26

Hei,

Vi tar over Langerudsvingen 26 den 4. mai. Vi ønsker å anlegge biloppstillingsplass på tomta, nedenfor inngangen. Årsaken er at det ikke er mulighet for lading av elbil på parkeringsplassen som følger salget i dag. Vi har en privatbil og en arbeidsbil, og begge er elektriske. Vi er derfor avhengig av ladeplass, og ønsker derfor å sette opp ladeboks på husveggen. Se vedlagt skisse for beskrivelse av plassering.

Forslaget er beskrevet og godkjent av nabo i 1. etasje. Vi har også kontaktet Plan- og bygningsetaten, som informerer om at tiltaket ikke er søknadspliktig, men avhengig av dispensasjon fra avstand til vei, se svar nedenfor.

Tiltaket vil kun utføres ved godkjennelse av Plan- og bygningsetaten og sameiet.

Vi har tidligere hørt at det har vært snakk om å etablere ladeplasser på de eksisterende biloppstillingsplassene. Dersom dette blir en realitet, vil vi ikke ha behov for å etablere en ekstra plass i hagen.

Styrets innstilling
Styret støtter saken. Godkjenninger må foreligge fra kommunen.

Forslag til vedtak:
Søknaden godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**

Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

13. Vedtektene

De nye vedtektene er utformet etter retningslinjer fra OBOS og tilpasset Multehaug Sameie I&II . Alle innspill er drøftet og besvart.

Styrets innstilling
Styret ser arbeidet som vel utformer,

Forslag til vedtak:
Sameiet vedtar det nye forslaget til vedtekter.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Protokollen signeres av

Bendik Hjort/s/
møteleder

Kristine Jørgensen/s/
protokollvitne

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MARK ARKITEKTER AS
Hillevågsveien 101
4016 STAVANGER

Dato: 14.01.2020

Deres ref.: OLAV MELING Vår ref.: 201912232-10 Saksbeh.: Tommy Monge Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	LANGERUDSVINGEN 21	Eiendom:	160/488/0/0
Tiltakshaver:	Kasper Hillås	Adresse:	Langerudsvingen 21, 1187 OSLO
Søker:	MARK ARKITEKTER AS	Adresse:	Hillevågsveien 101, 4016 STAVANGER
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Langerudsvingen 21

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller, mottatt 09.01.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201912232			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller	1	24.06.2019	1/6
Plan 1.etasje	2	24.06.2019	1/7
Snitt	3	24.06.2019	1/8
Fasade	4	24.06.2019	1/9

Klagefristen er tre uker

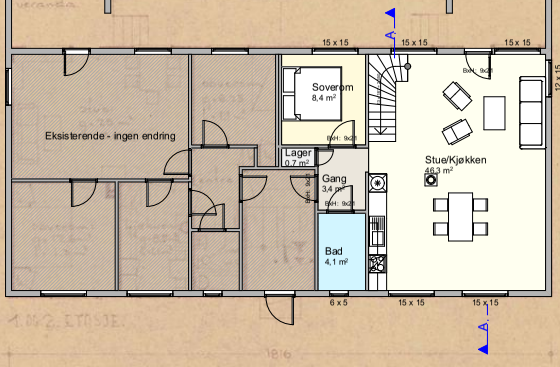
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Tommy Monge - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til: Kasper Hillås, Langerudsvingen 21, 1187 OSLO

1.ETASJE NY PLANLØSNING:



REV	BESKRIVELSE	INIT.	DATO
B			
A			

Prosjekt:
Kjeller Bruksendring

Tiltakshaver:
Kasper Hillås
Langeundvingen 21 Gnr. 160 Bnr. 488 Snr. 3
1187 Oslo

Entreprenør:

Arkitekt:
MARK arkitekter AS
Hillevågveien 101, 4016 Stavanger
www.arkitektene.no

Prosjektnr.	Prosjektfase:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Dato:
644	Søknad	Halstein Ydstebø	O.M	24.06.2019

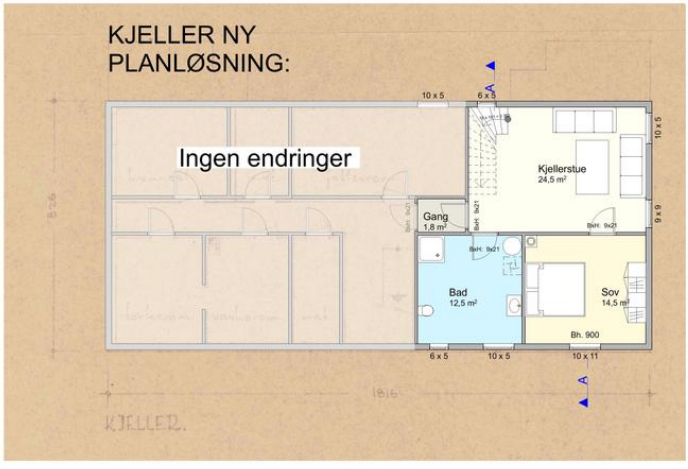
Tegning:
Plan 1 etasje

Målestokk: 1:100 **Papir:** A3

Tegningsnr.: 2

© Alle rettigheter tilhører MARK arkitekter, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

NB: Vi gjør oppmerksom på at ingen av våre tegninger er detaljprosjektert. Alle fag står ansvarlig for egen prosjektering og endringer kan forekomme. NB. mål må kontrolleres på byggeplass.



REV	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
A			
B			

Prosjekt:
Kjeller Bruksendring

Tiltakshaver:
Kasper Hillås
Langevattsvingen 21 Gnr. 160 Bnr. 468 Snr. 3
1187 Oslo

Entreprenør:

Arkitekt:
MARK arkitekter AS
Hillevågsveien 101, 4016 Stavanger
www.onlinearkitektene.no

MARK ONLINEARKITEKTENE

Prosjektnr.:	Prosjektfase:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Dato:
644	Søknad	Halstein Ydstebø	O.M	24.06.2019

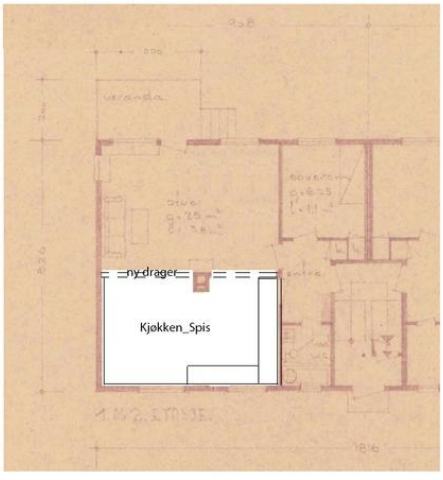
Tegning:
Plan kjeller

Målestokk: 1:100 **Papir:** A3

Tegningsnr.: 1

© Alle rettigheter tilhører MARK arkitekter. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

NB: Vi gjør oppmerksom på at ingen av våre tegninger er detaljprosjektert. Alle fag står ansvarlig for egen prosjektering og endringer kan forekomme. NB. mål må kontrolleres på byggeplass.



Tegningsnr: E2 | Revisjon nr.

Type tegning: Plan 1etg | Revisjon nr.

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
A		Fjernet trapp	06.12.22	KS	

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK: Steinland Multiplan AS
Tempevegen 23
7031 Trondheim
Tlf: 450 28 000
ri@steinland.no

Fase
Byggemelding

STEINLAND

Tiltakshaver
Marius Kyhring

Prosjekt
Langerudsvingen 21
0609 OSLO

Gnr./Bnr./Snr 160/488/1

Prosjektnr.: 22538 | Tegningsnr.: E2

Type tegning: Plan 1etg

Dato
02.11.2022

Kontroll prosjekt
Sign. KS | Kontroll RF

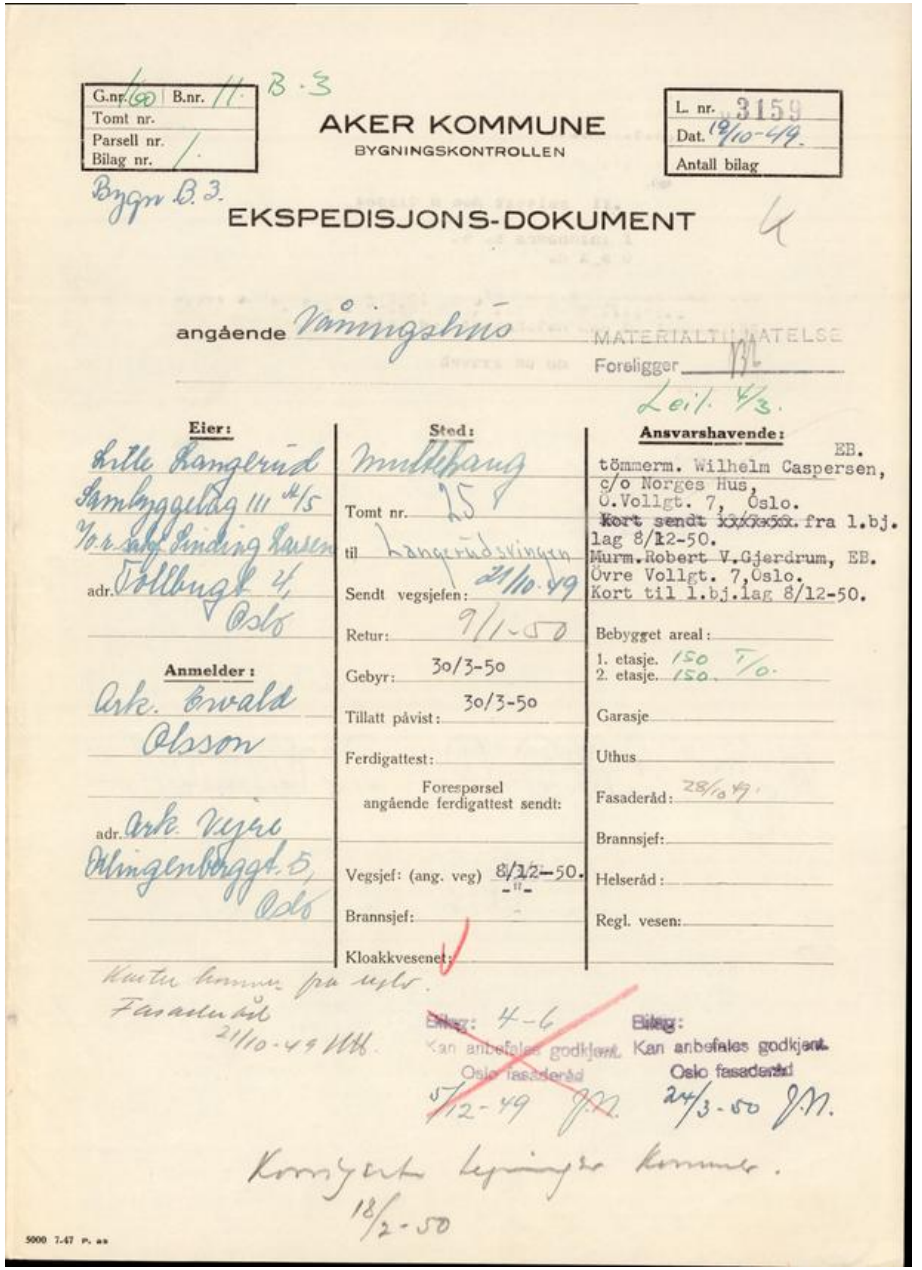
Filnavn

Format
A3

Målestokk
1:100

Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.



G.nr. 190 | B.nr. 11. B.3
Tomt nr.
Parsell nr.
Bilag nr. 1.

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 3159
Dat. 19/10-49.
Antall bilag

Bygn B.3.

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

4

angående Vånningshus

MATERIALTILLATELSE
Foreligger M
Leil. 4/3.

Eier:
Lille Ranglerud Samlaggeldag III 4/5
Yor salg Sinding Larsen
adr. Vollbugt 4, Oslo

Anmelder:
Ark. Ewald Olsson
adr. Ark. Vigre Ullingenbyggt. 5, Oslo

Sted:
Mustefang
Tomt nr. 25
til Langerudsvingen
Sendt vegsjefen: 21/10-49
Retur: 9/1-50
Gebyr: 30/3-50
Tillatt påvist: 30/3-50
Ferdigattest:
Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Vegsjef: (ang. veg) 8/12-50. -"-
Brannsjef:
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
EB.
tömmerm. Wilhelm Caspersen, c/o Norges Hus, Ø.Vollgt. 7, Oslo.
~~Kort sendt xxxxxx~~ fra 1.bj. lag 8/12-50.
Murm. Robert V. Gjerdrum, EB. Øvre Vollgt. 7, Oslo.
Kort til 1.bj.lag 8/12-50.

Bebygget areal:
1. etasje. 150 T/O.
2. etasje. 150.
Garasje
Uthus
Fasaderåd: 28/10 49.
Brannsjef:
Helseråd:
Regl. vesen:

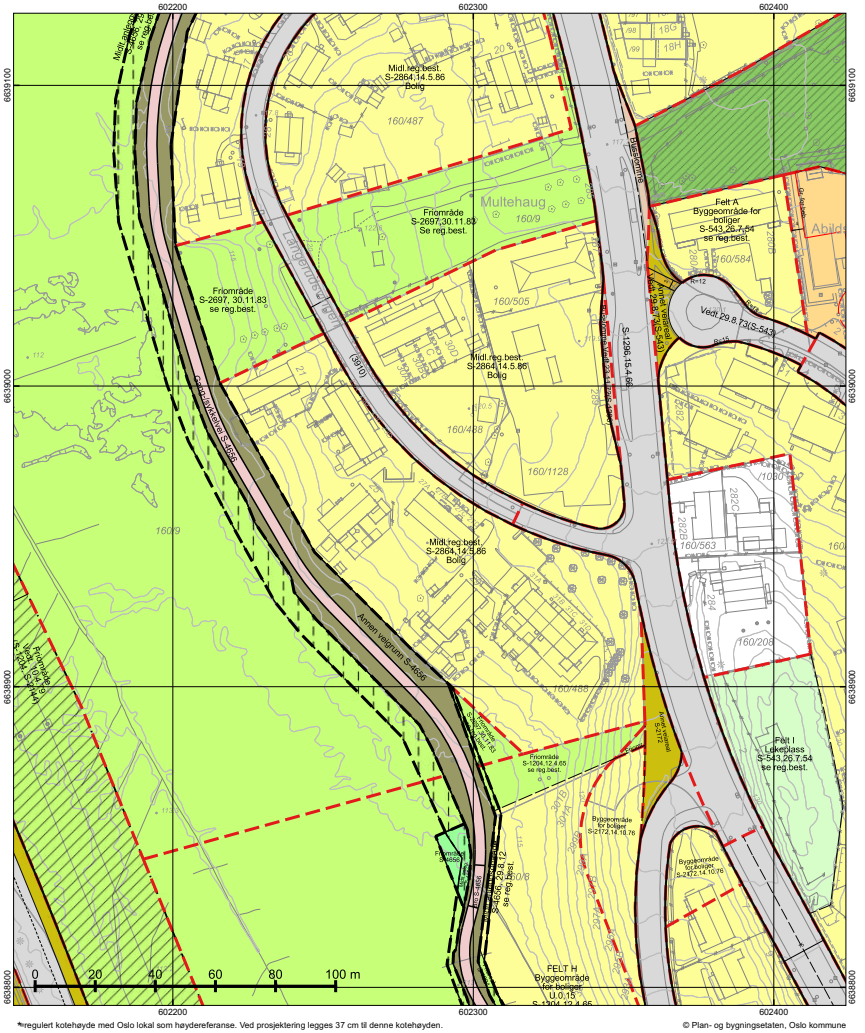
Kontr. kommer fra vegs. Fasadesak 21/10-49 1116.

Bilag: 4-6
Kan anbefales godkjent.
Oslo fasaderåd
5/12-49 JM.

Bilag:
Kan anbefales godkjent.
Oslo fasaderåd
24/3-50 JM.

Korrigert byggingsr kommer. 18/2-50

5000 7-47 P. aa



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.11.2025
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, KDP-7
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 150103/ 86522713
Deres ref.:
Adresse: Langerudsvingen 21
Kommentar:
Gnr/Bnr: 160/488

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)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 148 - Bolig/offentlig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 313 - Skulder/bankett
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3040 - Friområde

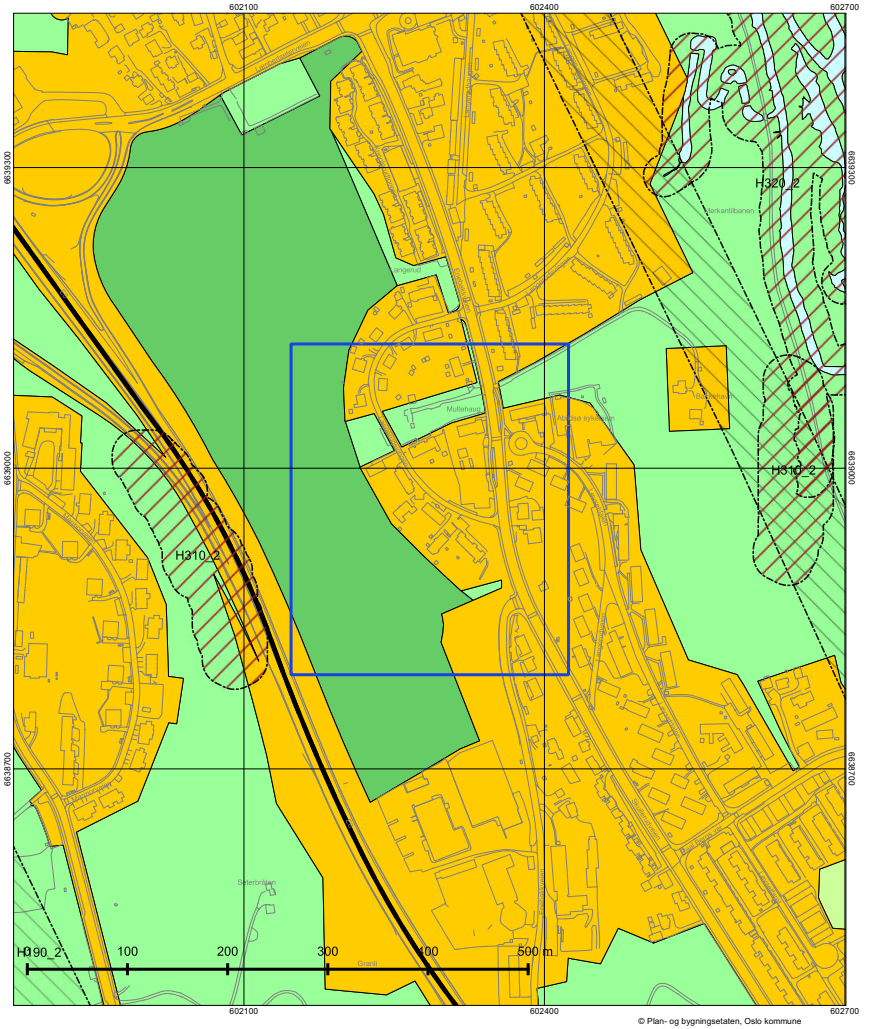
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RbFareOmråde
- RpFareGrense

- 311 - Annet veiareal
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150103/86522713
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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kristina Erevik
LANGERUDSVINGEN 21

Dato: 24.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522713
8871415

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.160 BNR. 488

Vi viser til bestilling av 20251124 for LANGERUDSVINGEN 21.

GNR. 160 BNR. 488

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.07.1950.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

10995 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

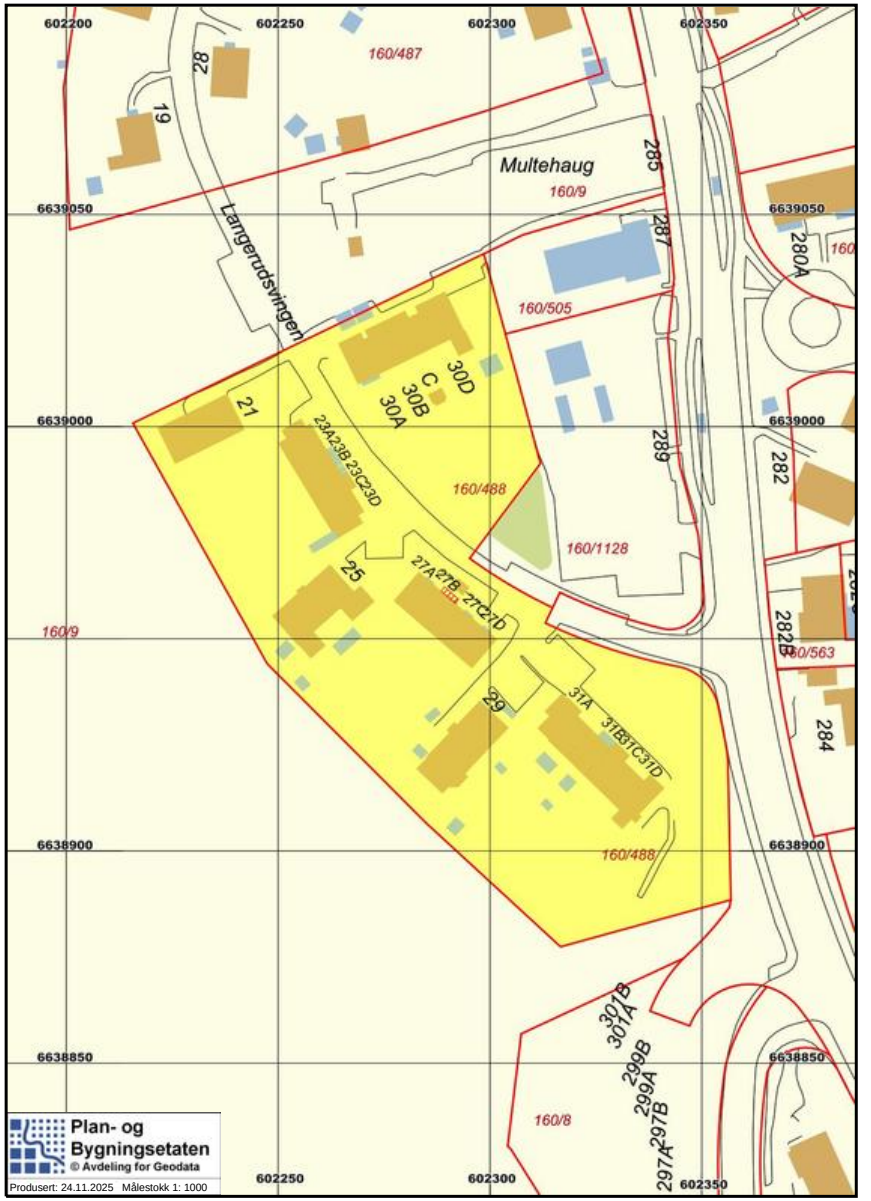
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

V100250

Regulerings- og bebyggelsesplan for eiendommene Løvset gnr. 160 bnr.8 og Bakkehavn gnr. 160 bnr.10,Nordstrand

V100250 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 10.02.1950
Vedtatt av: Reguleringssjefen
Vedtaksdokumenter: 195002375
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

Oslo

S-4656

E6 Sykkelrute Klemetsrud - Ryen, parsell Abildsø. Detaljregulering.

Vedtaksdato: 29.08.2012

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200811465

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200811465

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR E6 SYKKELRUTE KLEMETSRUD – RYEN, PARSELL ABILDSØ GNR. 160 BNR. 9 MED FLERE

Tiltaket anses som detaljavklart i planen.

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket BIS-200811465 datert 28.06.2010, revidert 02.01.2012.

§ 2. Arealformål, hensynssone, bestemmelsesgrense
Området reguleres til:
samferdsel og teknisk infrastruktur: gang-/sykkelvei, annen veigrunn – grøntareal
grønnstruktur: friområde

hensynssone: sikringssone – frisikt

§ 3. Støy
Krav til støyskjerming skal tilfredsstilles i henhold til Miljøverndepartementets skriv, T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. Det skal etableres støyskjerming som vist på reguleringskartet.

§ 4. Naturmangfold
Tiltaket skal utføres slik at det tas størst mulig hensyn til trær og øvrig vegetasjon. Mandelpil som påføres vesentlig skade skal erstattes. I anleggsperioden skal det mellom Langerudsvingen 19 og høyspentlinjen ikke tillates byggearbeid i tidsrommet fra og med 1. april til og med 30. juni. Gang- og sykkelveien skal legges på lettmasser mellom profil 675 og 850 i teknisk tegning, merket Plan og profil Statens vegvesen datert 17.06.2011.
Stikkrenner i området mellom Langerudsvingen 19 og 21 skal ha rørdimensjon som kan fungere som amfibiepassasje. Vedlikeholdet av gang- og sykkelveien fra krysset Lambertseterveien/Østensjøveien/Enebakkveien til høyspentlinjen skal skje uten bruk av veisalt.

§ 5. Overvannshåndtering
Overvannshåndtering skal skje på egen grunn.

§ 6. Brukonstruksjon
Bru mellom profil 650 og 675 i teknisk tegning, merket Plan og profil Statens vegvesen datert 17.06.2011, skal utformes som vist i prinsippskisse merket Gang-/sykkelbru Statens vegvesen datert 17.06.2011 og innenfor bestemmelsegrense som vist på reguleringskartet.

§ 7. Hensynssoner: frisikt
For områder som på reguleringsplankartet er markert med hensynssone for frisikt, skal det til en hver tid være fri sikt tilsvarende 0,5 meter over fluktlinjen mellom de tilstøtende veiene/atkomstene.

§ 8. Midlertidig rigg og anleggsområde
Området tillates i anleggsperioden brukt til rigg- og anleggsområde i forbindelse utførelse av planen.
Områdenes standard før anleggsarbeidet påbegynnes skal dokumenteres.
Områdene skal tilbakeføres til minst samme standard senest innen 1 år etter at tiltaket er ferdigstilt. Det skal gis skriftlig melding til Oslo kommune når tilbakeføringen er gjennomført. Etter tidspunkt for tilbakeføring gjelder den til enhver tid gjeldende regulering på de aktuelle områdene. Det skal etableres en tydelig avgrensning av området mot friområdet, i form av anleggsgjerde eller lignende.

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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

993 81 521

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 18-0223/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Langerudsvingen 21 1187 OSLO

Betegnelse: Gnr 160, bnr 488, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no