NORDVIK

Langerudhaugen 8B

3 soverom | 133 kvm | Rekkehus



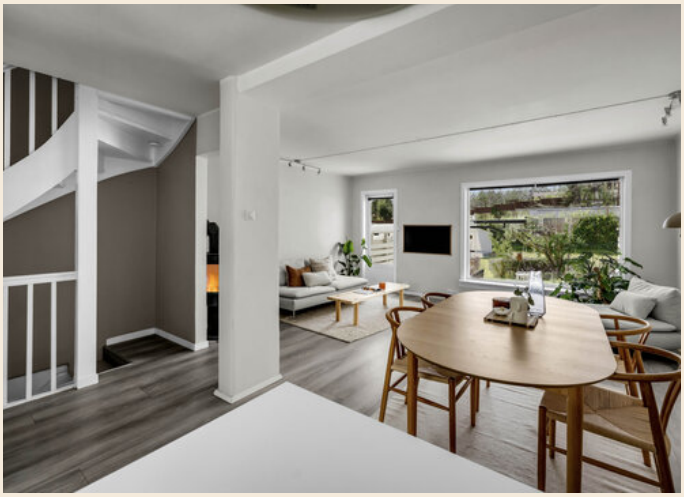
Velkommen til

Langerudhaugen 8B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
33	Om boligen
45	Nabolagsprofil
47	Tilstandsrapport
79	Egenerklæringsskjema
86	Andre vedlegg
153	Kontaktinfo
156	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
159	Forbrukerinformasjon om budgivning
160	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.01.2026









Nøkkelinformasjon

Attraktivt rekkehus m/barnevennlig beliggenhet i blindvei -Solrike uteplasser og hage -Parkering m/el -Rolig beliggenhet

Prisantydning	**9 500 000,-**
Omkostninger	**238 880,-**
Totalpris	**9 738 880,-**
BRA-i	**133 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1957**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

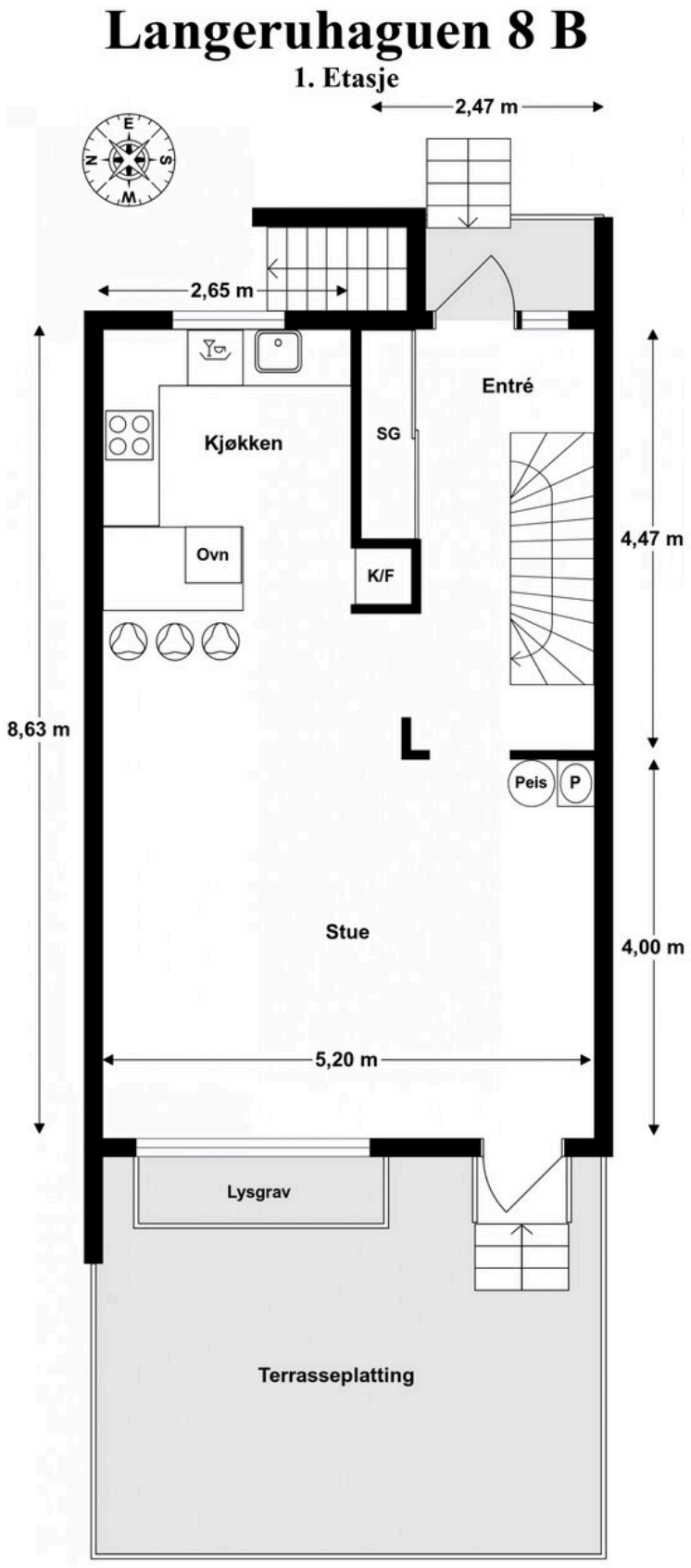
Velkommen til det nydelige rekkehuset i Langerudhaugen 8B!

Dette er et lyst og innbydende rekkehus med barnevennlig og attraktiv beliggenhet i blindvei på privat boområde. Fra boligen har man trygg gangavstand til skole, samt kort vei til offentlig kommunikasjon og øvrige servicetilbud. Abildsø blir sett på som et rolig og familievennlig område med gode oppvekstvilkår.

Kvaliteter:
-Innholdsrikt rekkehus over 3 plan
-Vestvendt terrasse på 26 m², balkong 2,6 m² og hage med frukttre
-Peis fra 2020
-Overflater oppusset i 2019
-3 soverom og 2 baderom
-Egen parkeringsplass m/elbillader
-Boligen sokner til populære Abildsø skole
-Meget barnevennlig boligområde med godt oppvekstmiljø
-Sykkelvei og busslinje til sentrum
-Samdyrkelag og nye lekeapparater på fellesområde
-Kort vei til alt

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm



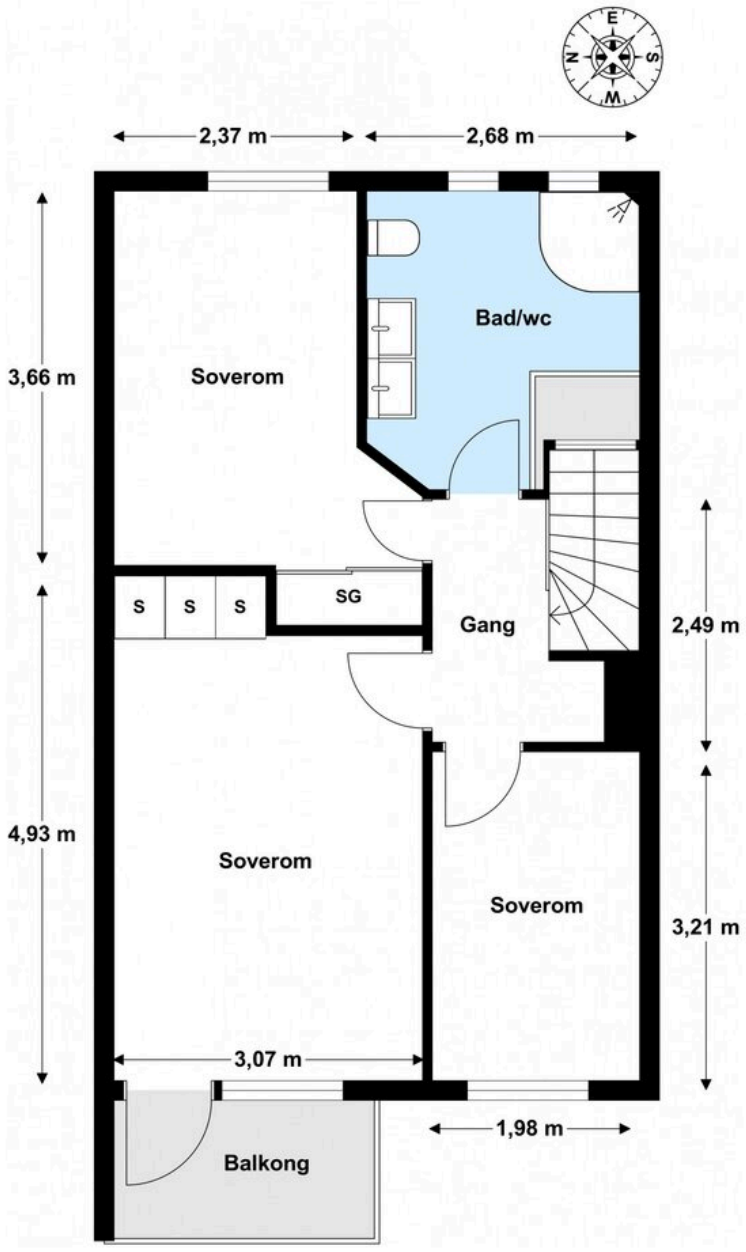
Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.

Norsk Taksering AS

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm

Langeruhaguen 8 B
2. Etasje



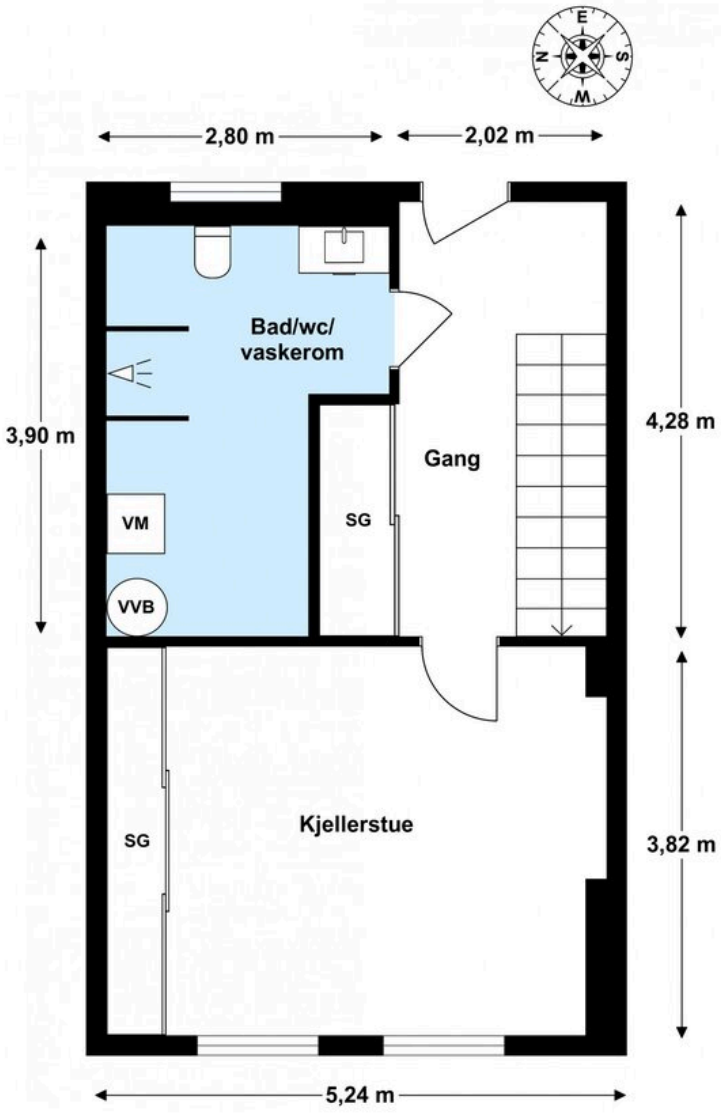
Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.

Norsk Taksering AS

Kjeller
BRA-i: 43 kvm
Total BRA: 43 kvm

Langeruhaguen 8 B

Kjelleretasje



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.

Norsk Taksering AS
































ANDY WARHOL
SUNSET
























The New York Times
BETTER LATE THAN UGLY


WE ARE ALL STORIES IN THE END.
JUST MAKE IT A GOOD ONE.




















A
TRUE
LOVE
STORY

















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0009/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Langerudhaugen 8B, 1187 OSLO
Gnr 161, bnr 68 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Malin Aambakk Boska
Craig Malpass

Kjøpesum og omkostninger
9 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
237 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
238 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
253 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 738 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 753 580,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1957

Antall soverom
3

Arealer

BRA-i: 133 kvm
Totalt BRA: 133 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 43 kvm. Gang, bad/vaskerom og kjellerstue.
Total BRA: 43 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Entré, kjøkken og stue.
Total BRA: 45 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Gang, bad/wc og tre soverom.
Total BRA: 45 kvm.

Innhold
Boligen ligger innerst i en blindvei, noe som gir et trygt og trafikkskjermet nabolag – ideelt for barnefamilier.

Boligen inneholder:
Kjeller: Gang, bad/vaskerom og kjellerstue.
1.Etasje Entré, kjøkken og stue.
2.Etasje: Gang, bad/wc og tre soverom.

- 1. ETASJE -

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten ønsker deg velkommen med en lys og innbydende entré som gir et umiddelbart godt førsteinntrykk. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko i en romslig skyvedørsgarderobe med stilrene speilfronter, som både tilfører romfølelse og et moderne preg. Trappene ble pusset opp i 2022.

STUE MED UTGANG TIL TERRASSE OG HAGE:
Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med flott laminat, og overflatene er malt i lyse fargetoner. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape ditt drømmehjem.
I stuen står en stemningsfull peis fra Nordpeis, oppgradert med glassdør i 2020. Den sprer behagelig varme og skaper en lun og koselig atmosfære på kjølige dager.

Den solrike, vestvendte terrasseplattingen på ca. 26 m^2,

er et perfekt sted å nyte varme sommerdager og lune kvelder. Her har du gode møbleringsmuligheter med plass til både spisebord og sittegruppe, slik at du kan invitere til hyggelige måltider ute eller bare slappe av med en kopp kaffe i solen. Terrassen blir en naturlig forlengelse av stuen og gir en herlig overgang til uteområdet.

Fra terrassen har du direkte adkomst til en solrik og frodig hage, blant annet med et sjarmerende epletre som gir både blomsterprakt om våren og friske epler på sensommeren. Hagen er som skapt for barnefamilier – her kan du enkelt etablere et trygt og innbydende lekeområde med trampoline, sandkasse og huske, eller skape din egen grønne oase med blomsterbed og kjøkkenhage.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Moderne Kvik-kjøkken fra 2011 med god skap- og benkeplass. Innredningen har glatte fronter i fargen «beige/mocca» kombinert med hvite laminerte benkeplater. Underlimt oppvaskkum i kompositt med sort ettgrepsarmatur. Over kjøkkenbenken er det malte flater og en glassplate bak platetoppen for enkel rengjøring. Kjøkkenet er utstyrt med integrert Grundig oppvaskmaskin, Siemens induksjonstopp og stekeovn, samt Franke kjøkkenventilator med kullfilter. Det er avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Praktisk kjøkkenbenk med spiseplass vendt mot stuen.

- 2. ETASJE -

HOVEDSOVEROM M/UTGANG TIL BALKONG:
Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. De delikate fargevalgene på veggene, sammen med store vindusflater, skaper en lys og behagelig atmosfære. Rommet byr også på rikelig oppbevaringsplass i et praktisk, plassbygd garderobeskap som holder klær og eiendeler godt organisert.

Fra soverommet har du direkte utgang til en herlig, vestvendt balkong på ca. 2,6 m² som forlenger rommet ut i friluft. Her kan du starte dagen med en kopp kaffe på morningen eller avslutte kvelden med et godt glass vin under åpen himmel. Balkongen byr på gode møbleringsmuligheter, med plass til småbord, stoler og frodige potteplanter som skaper en lun og innbydende atmosfære.

SOVEROM 2 og 3:
Soverommene er romslige og gir god plass til både seng, skrivepult og lek. Planløsningen gir barnefamilier stor fleksibilitet – rommene kan enkelt tilpasses som barnerom, ungdomsrom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov. Praktiske garderobeskap gir rikelig med oppbevaringsplass og bidrar til en ryddig hverdag.

BADEROM:
Pent, flislagt baderom med gulvvarme og downlights i himlingen. Rommet er innredet med vegghengt toalett og servantløsning med sorte høyglansfronter, benkeplate i pleksiglass/akryl, to servanter og tilhørende ettgrepsarmatur. Over servanten er det speil som gir en romslig følelse. Dusjhjørnet er rett på gulv med innfellbare glassdører, utstyrt med dusjbatteri, regndusj og hånddusj for økt komfort.

- KJELLER -
Egen kjellernedgang med felles kjellerrom/inngang som deles med naboen.

KJELLERSTUE:
Dette rommet fungerer utmerket som lekestue for de minste i familien, eller som et eget fristed for ungdommen. Med sin romslige utforming er det god plass til en komfortabel sittegruppe, TV-løsning og annet tilhørende møblement, slik at du kan skape en innbydende og funksjonell sone for både avslapning og underholdning. Den åpne og fleksible planløsningen gir mulighet for å tilpasse rommet etter familiens behov – enten det brukes til spill, filmkvelder eller sosiale sammenkomster. Dette allsidige oppholdsrommet er et verdifullt tilskudd til boligen og passer perfekt for alle aldre. Praktiske skyvedørsgarderober med hvite, laminerte fronter gir rikelig oppbevaringsplass både i kjellergang og kjellerstue, samtidig som de bidrar til et ryddig og stilrent uttrykk.

VASKEROM/BADEROM:
Romslig, flislagt vaskerom/baderom fra 2014 med gulvvarme. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende servant, ettgrepsarmatur samt speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Det er opplegg og plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Sikringsskapet er plassert i plassbygd skap. Høiax varmtvannsbereder på 287 liter fra 2011.

Fellesvaskeri med pollettsystem, lokalisert i barnehagens kjeller kun 50 meter unna.

OVERFLATER:
Gulv 2.etg: Laminatgulv i gang og alle tre soverom.
Gulv 1.etg: Laminatgulv i entré, kjøkken og stue.
Gulv kjeller: Laminatgulv i gang og kjellerstue.
Vegger alle etasjer: Hovedsakelig malte slette overflater (malte plater). Malt grunnmur i kjeller.
Himlinger alle etasjer: Hovedsakelig malte flater/plater. Malte betonghimlinger i kjeller.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Sort glatt hovedytterdør i tre med glassfelt og kodelås fra 2024. Eldre malt ytterdør til kjellergang.
Vinduer: Malte trevinduer med 2- og 3-lags glass datert 2009, 2013 og 2023. Malt trevindu med 2-lags glass datert 1987 i stue.
Balkongdører: Malt balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2023. Malt terrassedør i tre med 2-lags glass

datert 1987.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon av boligen med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer.
Oppvarming: Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme. Varmekabler på bad/wc, bad/wc/vaskerom og i kjellerstue.

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

Parkering
Én fast parkeringsplass nærmest bygningen med egen elbillader. I tillegg finnes gratis gjesteparkering via egen app.

Alle leiligheter har en fast tildelt parkeringsplass mot et månedsgebyr. For å parkere her må man være registrert i Velforeningens digitale parkeringssystem eller ha et gyldig oblat synlig i bilens frontrute og følge skiltingen på området. Det er gjesteplasser for besøkende, og disse må få en tillatelse fra den de besøker for å kunne parkere på vårt område.

Alle faste beboerplasser har mulighet for å installere egen el-bil lader på inntil 32A som kobles til Velforeningens lade-infrastruktur.

Det er 5 garasjelag på området. Disse styres uavhengig av velforeningen og det er kun unntaksvis at de legges ut for salg til medlemmer.

Modernisering og påkostninger
Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2010: Ny taktekking (i regi av Lille Langerud Vel)
2011: Drenert hele tomten (i regi av Lille Langerud Vel)
2011-2020: Satt inn garderobeskap fra Garderobemannen
2011: Satt inn Kvik kjøkken
2011: Oppgradert elektriske anlegget i kjeller samt kjøkken
2012: Bygget terrasseplatting
2012: Malt fasader (i regi av Lille Langerud Vel)
2013: Satt inn større vinduer kjellerstue
2014: Nytt bad/wc/vaskerom i kjeller
2018: Oppgradert/modernisert elektriske anlegget i hele huset (utført av 230 Volt AS)
2019: Boligen ble pusset opp (gulv, vegger, dører, trapper m.m.)
2020: Tilsyn av pipe og fyringskilde (Oslo Brann- og redningsetat feiet og godkjent peis og pipeløp)
2020: Satt inn nye peis
2021: Installasjon av elbil lader (utført av Smart Elektro AS)
2022: Pusset opp utetrapper og rekkverk
2023: Nye vann- og avløpsrør (kommunen, i regi av Lille Langerud Vel)
2024: Utskiftning av vinduer
2024: Utskiftning av hovedytterdør og balkongdør i 2.etg
2024: Montert kodelås på ytterdør
2025: Ventiler i tak vedlikeholdt/fornyet (i regi av Lille Langerud Vel)

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser: Baderom kjeller: Hvidflis - la smøremembran, fliser og fuger iht baderomsstandard og elektriker la varmekabler 2014. Akershus Vann og Varme AS - la røropplegg vask, dusj og bad 2014. Baderom 2.etg: Bygget før 2008.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei
Eventuell kommentar: Tidligere eier opplyser: Baderom kjeller utført etter baderromsstandard 2014, bad 2.etg. bygget før vår tid.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser: For kjeller; samme som pkt 1.

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: Tidligere eier opplyser: TAK: Styret Lille Langerud Vel (LLV) har disse dokumenter. Nytt tak lagt ca. 2010 (all dok. finnes hos LLV). VENTILER TAK: Styret Lille Langerud Vel (LLV) har disse dokumenter. Ventiler vedlikeholdt/fornyet 2025 (all dok. finnes hos LLV). FASADE: Styret Lille Langerud Vel (LLV) har disse dokumenter. Fasaden nymalt ca 2012 (all dok. finnes hos LLV). VINDUER: Ski Betong / Gilje vinduer installert kjeller (2013) Jan Ivar Nygaard AS / Hvinduet Bauge miljøvinduer, ytterdør (Tundøren) og balkongdør installert resten av huset (2024) PIPE: Peis byttet 2017 - Oslo Brann og Redningsetat feiet og godkjent peis og peisløp (ca 2020). TERRASSE: Bygget av eier (2012) - trenger ikke dokumentasjon.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser: DRENERING: Styret Lille Langerud Vel (LLV) har disse dokumenter. Drenering hele rekken gjort ca. 2014 (all dok. finnes hos LLV).

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: Tidligere eier opplyser: ANLEGG: 230 Volt AS utførte oppgradering/modernisering hele huset (2018).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført? Tidligere eier opplyser: Av Hafslund i 2018.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser: ELEKTRISK ANLEGG: Smart Elektro AS utførte installasjon av billader (type Zaptec) på eiendomens faste bilplass (2021).

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser: VANN OG AVLØP: Styret Lille Langerud Vel (LLV) har disse dokumenter. Drenering hele rekken gjort 2023 (all dok. finnes hos LLV).

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei
Eventuell kommentar: Ikke oppdaget i den tiden vi har bodd her. Tidligere eier opplyser også: Ingen slike hverken funnet eller dermed utbedret.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Nei
Eventuell kommentar: Tidligere eier opplyser: Eiendommen er de siste 10 årene gjennomgått nærmest total oppussing /modernisering av både vel og eier. Kjenner ikke til noe nytt som skal gjøre i lang tid fremover.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja
Beskriv: Det finnes ferdige byggetegninger i styret for bod, dersom man vil bygge sin egen i dagens bodrekke i felleshagen. Men man kan sette en enkel ikke-fastmonert bod nederst i hagen. Det finnes ferdige byggetegninger i styret for utvidelse av stue mot hage, dersom man ønsker det.

Bygningssakkyndig
Kim Edvard Johansen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

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

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med takpapp/asfalttakbelegg. Taket ble tekket om ca. 2010 i regi av i av Lille Langerud Vel. Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.

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

Nedløp og beslag: Takrenne, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål. Nedløpsrør er ført til drensrør og utkastrør. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Det kan ikke utelukkes dårlige skjøter etc.

Veggkonstruksjon: Yttervegger oppført i siporex/ytongblokker. Fasader er pusset og malt. Fasader ble sist malt i 2012 i regi av Lille Langerud Vel. Fremstår normalt vedlikeholdt. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Generelt: Det må forventes at konstruksjonen ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og tetthet. Veggkonstruksjon er en skjult konstruksjon og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep.

Takkonstruksjon/Loft: Pulttak takkonstruksjon. Innredet 2.etg med lukket takverk. Bakenforliggende/innebyggede bærende konstruksjoner er ikke tilgjengelig. Ukjent type og mengde isolasjon, antas utført iht. datidens forskriftskrav. Lufting via spalte ved takutstikk/takraft. Ventiler i tak ble vedlikeholdt/fornyet i 2025 i regi av Lille Langerud Vel.

Vinduer: Malte trevinduer med 2- og 3-lags glass datert 2009, 2013 og 2023. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Eier opplyser: Ski Betong/Gilje vinduer installerte kjellervinduer i 2013. Jan Ivar Nygaard AS/H-

vinduet Bauge miljøvinduer i resten av huset i 2024.

Vinduer - Stuevindu: Malt trevindu med 2-lags glass datert 1987 i stue.

Dører: Sort glatt hovedytterdør i tre med glassfelt og kodelås fra 2024. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2023. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Dører - Terrassedør: Malt terrassedør i tre med 2-lags glass datert 1987. Eldre malt ytterdør til kjellergang.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra hovedsoverom til vestvendt balkong 2,6 m². Balkongdekke i betong. Rekkverk i beiset treverk.

Terrasseplatting: Utgang til vestvendt terrasseplatting på ca. 26 m². Ukjent type underlag/fundament. Terrassegulv i overflatebehandlet treverk. Skillevegger i tre med malt bordkledning. Det er montert solmarkise, utelampe og strømuttak.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskiller i betong mellom kjeller og 1.etg. Trebjelkelag mellom 1. og 2.etg.

Pipe og ildsted: Mursteinspipe fra byggeår. Innvendig pusset og malt pipeløp. Sotluke er lokalisert i kjeller. Nordpeis peis med glassdør fra 2020 i stue. Dekkplate av glass på gulv foran peis. Peisen ble ikke funksjonstestet av undertegnende på befaringsdagen. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Eier opplyser: Det ble utført tilsyn av pipe og fyringskilde i 2020 uten avvik (Oslo Brann- og redningsetaten).

Rom Under Terreng: Hulltaking er ikke praktisk mulig å gjennomføre. Kjelleren har bygningskonstruksjoner av mur/betong. Støpt betongsåle med laminatgulv og fliser. Grunnmur/yttervegger i malt betong og kledd med fliser.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Bygningen er fundamentert med mur-/betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Ingen synlige setningsskader eller konstruksjonsmessige avvik av vesentlig karakter. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser. Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

Fuktsikring og drenering: Fuktsikring og drenering er fra 2011 iflg. eier. Utført i regi av Lille Langerud Vel. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.

Generelt: Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt drenering. Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Grunnmur og fundamenter: Støpt betongsåle og grunnmur i murverk-/betong. Grunnmuren er utvendig og innvendig pusset/malt. Grunnmuren ble besiktiget ved tilgjengelige steder utvendig og innvendig. Det ble ikke påvist setningsskader eller konstruksjonsmessige avvik av vesentlig karakter. Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.

Terrengforhold: Terrengforhold ved framsiden av bygningen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende ifm. helning fra grunnmur. Det er bygget terrasseplatting ved baksiden av bygningen (vest side) som gjør det vanskelig å vurdere fall fra grunnmur. Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekker vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren. TGIU gis da det ikke er mulig å vurdere fallforhold vest side.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger ble oppgradert i 2023 i regi av Lille Langerud Vel iflg. eier. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer - 2
Utvendig > Dører - 2
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Utvendig > Felles kjellertrapp
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Innvendig kjellertrapp
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Våtrom > Kjeller > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling
Våtrom > Kjeller > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > Kjeller > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Kjeller > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon
Våtrom > Kjeller > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bygningsdeler som har fått TG3:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Utvendig > Terrasseplatting
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Innbo og løsøre
Oppvaskmaskin og stekeovn medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Kjøleskap, vaskemaskin og tørketrommel.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme. Varmekabler på bad/wc, bad/wc/vaskerom og i kjellerstue.

Informasjon om strømforbruk
Det elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Sikringsskapet er lokalisert på badet i kjeller: Digital strømmåler, 40 A hovedsikring, jordfeilbryter og ca. 16 fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Velavgift
LILLE LANGERUD VELFORENING

Lille Langerud Velforening er en forening med pliktig medlemskap for eiere av leiligheter i vårt sameie. Sameiet består av 15 rekkehus med 105 leiligheter beliggende i Langerudhaugen og Langerudsvingen på Abildsø i Østensjø bydel i Oslo.

Velforeningen har som formål å eie og drifte våre fellesareal, samt ivareta medlemmenes (eierene) felles interesser for drift og vedlikehold av bygningene.

Felleskostnader:
Totale felleskostnader per mnd: kr 4 131,-
Herav:
Felleskostnader 4 081
Parkering 50,00

Felleskostnader i januar og februar:
I januar og februar 2026 vil fakturaene for felleskostnader kun inneholde beløpet for parkering, som er 500 kroner. Den ordinære felleskostnaden for den enkelte vil derfor være lavere i denne perioden.
Styret informerte på årsmøtet i april om gevinstbeskatning for velforeningens medlemmer som følge av salg av Langrudvegen 6F. For velforeningens konto ble dekket innskudd, mens felleskostnadene midlertidig til 0 kroner i januar og februar 2026. Av tekniske årsaker må OBOS fortsatt sende ut fakturaer, og parkeringsavgiften opprettholdes slik at betalingsrutinene fungerer som normalt.
Alle medlemmer må føre sin andel av gevinsten i skattemeldingen som kommer neste år. Mer detaljert informasjon om dette vil bli sendt ut senere.

Vaktmestertjenester:
Velforeningen har avtale med vaktmester som vedlikeholder bygninger, fellesarealer og brøyter veiene for snø. Våre grøntområder vedlikeholdes av ISS.

Vinter: Brøyting utføres av to tidligere vaktmestere tilknyttet vellet.
Sommer: Vedlikehold utføres av ekstern vaktmestertjeneste.

Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning.

Velforeningen er forsikret hos Gjensidige.

Velforeningen eier tre tomter som er bortleid til tre garasjelag.
Man må være medlem av velforeningen for å eie en garasje, se nærmere informasjon på velforeningens hjemmesiden https://www.lillelangerud.no.

Dyrehold:
Vanlig husdyr som hund og katt kan holdes, men enhver dyreeier må påse at disse ikke er til sjenanse for andre beboere. Hunder skal holdes i bånd. Husdyr som er til stor plage for andre beboere, har styret rett til å kunne forlange fjernet. Husk å fjerne etterlatenskaper fra alle typer husdyr. Bruk hundepose.

Økonomi:
Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kr. 2 079 560,-. I 2025 er det budsjettert med et overskudd på kr. 628 200,-.

Ingen registrerte lån på selskapet.

Ny felles grønnsakshage i vellet.

Eiendomsskatt
Kr 901,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 865 031,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 460 125,- pr. 2024
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
Velforeningen har internett (fiber fra OBOS Nett) med hastighet inntil 1000 Mbps installert i alle leilighetene. Kostnaden for dette dekkes av husleien. Eventuell TV-dekoder eller strømmetjenester bestilles av hver enkelt beboer.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 107 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

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

Det er gode kollektivforbindelser med både buss og t-bane i nærområdet. Nærmeste holdeplass er Abildsø, kun ca. 350 meter unna. Med bil tar det ca. 3 minutter til Lambertseter, 9 minutter til Ekeberg, 12 minutter til Oslo S og 35 minutter til Oslo Lufthavn.

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger arkivkort for våningshus (attestert) 28.11.1958.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger ikke byggetegninger av kjelleren.
2.etg: Avvik fra byggetegning datert 29.11.1946: Bad/wc er utvidet mot gang og det ene soverommet.
1.etg: Avvik fra byggetegning datert 29.11.1946: Deler av vegg mellom entré og stue er fjernet. Opprinnelig vegg mellom kjøkken og stue er fjernet, det er i dag åpen løsning.
Kjeller: Kjelleren består i dag av gang med innvendig og utvendig adkomst, samt bad/wc/vaskerom og kjellerstue. Det er satt inn to vinduer på ca. 70x100 cm i kjellerstue. Det foreligger ingen byggetegning eller søknad/bruksendring av kjelleren.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan S-2864, vedtatt 14.06.1986, med midlertidige reguleringsbestemmelser. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/161/68:
02.07.1980 - Dokumentnr: 14899 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

29.01.1980 - Dokumentnr: 2369 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:161 Bnr:7

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges

hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 66 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med bolighefte (uten hjem) kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr selger kr. 850,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 142 550,- 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 21. januar 2026

Megler
Amalie Sofie von Ahnen, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 47823468

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

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Langerudhaugen 8B

Nabolaget Løvsetdalen/Lille Langerud - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Abildsø skole (1-10 kl.)	501 elever, 38 klasser	7 min 0.6 km
Rustad skole (1-7 kl.)	454 elever, 24 klasser	14 min 1.2 km
Karlsrud skole (1-10 kl.)	546 elever, 36 klasser	23 min 1.8 km
Skullerud skole (8-10 kl.)	348 elever, 33 klasser	24 min 1.9 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.)	763 elever, 40 klasser	5 min 2.4 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	22 min 1.7 km
Ulsrud videregående skole	624 elever	4 min 2.1 km

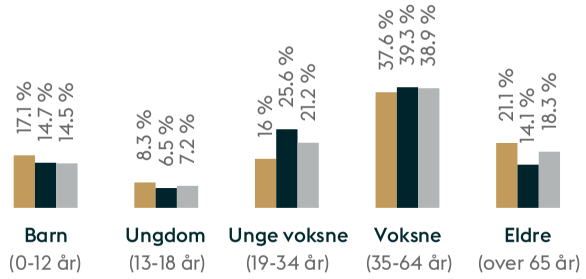
Offentlig transport

Lille Langerud	Linje NC2, FB10, 70, 70N, 79	3 min 0.3 km
Bogerud	Linje 2, 3	18 min 1.5 km
Kastellet	Linje 13, 19	7 min 3 km
Bryn stasjon	Linje L1	7 min 5.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 7.2 km

Barnehager

Lille Langerud barnehage (2-5 ...	17 barn	1 min 0.1 km
Abildsø menighetsbarnehage (1-...	32 barn	4 min 0.3 km
Bakkehavn barnehage (1-5 år)	57 barn	9 min 0.7 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100

Naboskapet

Godt vennskap 81/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Langerudbanen	4 min
Abildsø skole	7 min
SATS Lambertseter	21 min
EVO Lambertseter Senter	21 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Gateparkering
Lett 90/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100



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

Tilstandsrapport

Rekkehus

Langerudhaugen 8B , 1187 OSLO

OSLO kommune

gnr. 161, bnr. 68

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 20.01.2026 **Rapportdato:** 21.01.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4362 **Referansenummer:** BO5255

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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.



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen

kej@norsktaksering.no

977 88 440

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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, branneller 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.

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

Rekkehus over 3 etasjer oppført i 1949. Boligen ble tatt i bruk 13.02.1957, ref. Infoland/Ambita. Datidens forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2010: Ny taktekking (i regi av Lille Langerud Vel)
2011: Drenert hele tomten (i regi av Lille Langerud Vel)
2011-2020: Satt inn garderobeskap fra Garderobemannen
2011: Satt inn Kvik kjøkken
2011: Oppgradert elektriske anlegget i kjeller samt kjøkken
2012: Bygget terrasseplatting
2012: Malt fasader (i regi av Lille Langerud Vel)
2013: Satt inn større vinduer kjellerstue
2014: Nytt bad/wc/vaskerom i kjeller
2018: Oppgradert/modernisert elektriske anlegget i hele huset (utført av 230 Volt AS)
2019: Boligen ble pusset opp (gulv, vegger, dører, trapper m.m.)
2020: Tilsyn av pipe og fyringskilde (Oslo Brann- og redningsetat feiet og godkjent peis og pipeløp)
2020: Satt inn nye peis
2021: Installasjon av elbil lader (utført av Smart Elektro AS)
2022: Pusset opp utetrapper og rekkverk
2023: Nye vann- og avløpsrør (kommunen, i regi av Lille Langerud Vel)
2024: Utskiftning av vinduer
2024: Utskiftning av hovedytterdør og balkongdør i 2.etg
2024: Montert kodelås på ytterdør
2025: Ventiler i tak vedlikeholdt/fornyet (i regi av Lille Langerud Vel)
Vedlikeholdshistorikk er hentet fra tidligere salgsoppgave/tilstandsrapport.

Rekkehus - Byggeår: 1949

UTVENDIG Gå til side

Pulttak takkonstruksjon. Taket er tekket med takpapp/asfalttakbelegg. Takrenne, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål. Yttervegger oppført i siporex/ytongblokker. Fasader er pusset og malt. Malte trevinduer med 2- og 3-lags glass datert 2009, 2013 og 2023. Malt trevindu med 2-lags glass datert 1987 i stue. Sort glatt hovedytterdør i tre med glassfelt og kodelås fra 2024. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2023. Malt terrassedør i tre med 2-lags glass datert 1987. Eldre malt ytterdør til kjellergang. Utgang fra hovedsoverom til vestvendt balkong 2,6 m². Balkongdekke i betong. Rekkverk i beiset treverk. Utgang til vestvendt terrasseplatting på ca. 26 m². Terrassegulv i overflatebehandlet treverk. Skillevegger i tre med malt bordkledning. Det er montert solmarkise, utelampe og strømuttak. Malte betongtrapper og rekkverk i stål/smijern fra byggeår. Felles kjellerinngang med trelemmer og betongtrapp. Mursteinspipe fra byggeår.

INNVENDIG Gå til side

Gulv 2.etg: Laminatgulv i gang og alle tre soverom. Gulv 1.etg: Laminatgulv i entré, kjøkken og stue. Gulv kjeller: Laminatgulv i gang og kjellerstue. Vegger alle etasjer: Hovedsakelig malte slette overflater (malte plater). Malt grunnmur i kjeller. Himlinger alle etasjer: Hovedsakelig malte flater/plater. Malte betonghimlinger i kjeller. Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskiller i betong mellom kjeller og 1.etg. Trebjelkelag mellom 1. og 2.etg. Innvendig pusset og malt pipeløp. Nordpeis peis med glassdør fra 2020 i stue. Dekkplate av glass på gulv foran peis. Malte tretrapper med lukkede trappetrinn mellom etasjene. Hvite glatte innerdører (Swedoor, lettdører). Malte karmer og dørgerikter. Plassbygde garderobeskap med malte fronter i hovedsoverom. Skyvedørsgarderobe med hvite laminerte fronter i et soverom. Skyvedørsgarderobe med speildører i entré. Skyvedørsgarderober med hvite laminerte fronter i kjellergang og kjellerstue.

VÅTROM Gå til side

2.etg: Bad/wc er utvidet og pusset opp i 2005. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vindusfelt i pleksiglass e.l mot gang. Vegghengt toalett og innebygget sisterne. Servantinnredning med sorte høyglans laminerte fronter, benkeplate i pleksiglass, akryl e.l, 2 stk servanter, 2 stk ettgreps servantarmatur, speil og downlights. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og håndusj.

Kjeller: Bad/wc/vaskerom ble bygget i 2014 iflg. eier. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser og malt betonghimling. Vegghengt toalett og innebygget sisterne. Servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speil og lysarmatur. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Frittstående varmtvannsbereder. Sikringsskap i plassbygd skap.

KJØKKEN Gå til side

Kvik kjøkkeninnredning fra 2011 med beige/mocca glatte fronter og hvite laminerte benkeplater. Underlimt oppvaskkum i kompositt og sort ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater over kjøkkenbenk og glassplate på vegg bak platetopp. Integrert Grundig oppvaskmaskin, samt integrert Siemens induksjonstopp og stekeovn. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Franke kjøkkenventilator med kullfilter. Kjøkkenbenk/spiseplass mot stuedel.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

287 liter Høiax varmtvannsbereder fra 2011 plassert på bad/wc/vaskerom. Synlige vannrør i kobber og plast type rør-i-rør tilknyttet vannfordelerskap. Boligen har 2 stk fordelerskap lokalisert på soverom i 2.etg og bad/wc/vaskerom i kjeller - begge har overløp til våtromsgulv. Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke på badet i kjeller. Synlige avløpsrør i plast. Naturlig ventilasjon av boligen med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Obos Nett og Telia tv- og internett tilknytning (fiber). Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme. Varmekabler på bad/wc, bad/wc/vaskerom og i kjellerstue. 230V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Sikringsskapet er lokalisert på badet i kjeller: Digital strømmåler, 40 A hovedsikring, jordfeilbryter og ca. 16 fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med mur-/betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Fuktsikring og drenering er fra 2011 iflg. eier. Utført i regi av Lille Langerud Vel. Støpt betongsåle og grunnmur i murverk-/betong. Grunnmuren er utvendig og innvendig

Beskrivelse av eiendommen

pusset/malt. Terrengforhold ved framsiden av bygningen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende ifm. helning fra grunnmur. Det er bygget terrasseplatting ved baksiden av bygningen (vest side) som gjør det vanskelig å vurdere fall fra grunnmur. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger ble oppgradert i 2023 i regi av Lille Langerud Vel iflg. eier.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

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

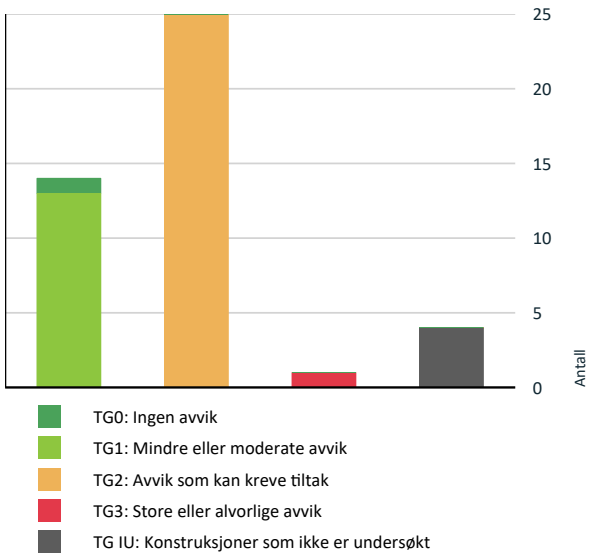
2.etg: Avvik fra byggetegning datert 29.11.1946: Bad/wc er utvidet mot gang og det ene soverommet.

1.etg: Avvik fra byggetegning datert 29.11.1946: Deler av vegg mellom entré og stue er fjernet. Opprinnelig vegg mellom kjøkken og stue er fjernet, det er i dag åpen løsning.

Kjeller: Kjelleren består i dag av gang med innvendig og utvendig adkomst, samt bad/wc/vaskerom og kjellerstue. Det er satt inn to vinduer på ca. 70x100 cm i kjellerstue. Det foreligger ingen byggetegning eller søknad/bruksendring av kjelleren.

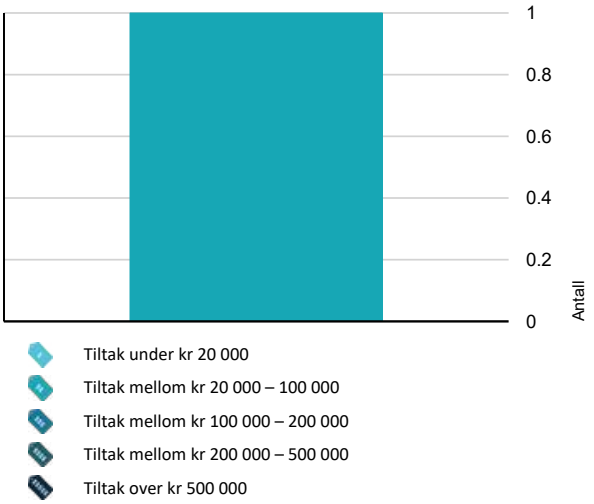
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Terrasseplatting	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Felles kjellertrapp	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendig kjellertrapp	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1949

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takpapp/asfalttakbelegg. Taket ble tekket om ca. 2010 i regi av i av Lille Langerud Vel. Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.

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

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

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

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

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenne, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål. Nedløpsrør er ført til drensrør og utkastrør. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Det kan ikke utelukkes dårlige skjøter etc.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i siporex/ytongblokker. Fasader er pusset og malt. Fasader ble sist malt i 2012 i regi av Lille Langerud Vel. Utvendig etterisolert i 1999. Fremstår normalt vedlikeholdt. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport

Generelt: Det må forventes at konstruksjonen ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og tetthet. Veggkonstruksjon er en skjult konstruksjon og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttak takkonstruksjon. Innredet 2.etg med lukket takverk. Bakenforliggende/innebyggede bærende konstruksjoner er ikke tilgjengelig. Ukjent type og mengde isolasjon, antas utført iht. datidens forskriftskrav. Lufting via spalte ved takutstikk/takraft. Ventiler i tak ble vedlikeholdt/fornyet i 2025 i regi av Lille Langerud Vel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takverket er lukket/skjult, inspeksjon er ikke mulig. Det tas forbehold om evt. skjulte feil i konstruksjonen grunnet manglende tilgang for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen strakstiltak nødvendig. Tilstandsgrad TG2 gis grunnet bygningsdelens alder. Takkonstruksjonen bør jevnlig overvåkes for fukt, lekkasjer og skader grunnet konstruksjonens alder.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2- og 3-lags glass datert 2009 og 2023. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Jan Ivar Nygaard AS/H-vinduet Bauge miljøvinduer i resten av huset i 2024.

TG 2 Vinduer - 2

Malt trevindu med 2-lags glass datert 1987 i stue. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2013 i kjeller. Ski Betong/Gilje vinduer installerte kjellervinduer i 2013.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist andre avvik:

Kjellervinduer mangler isolasjon mellom vinduskarm og grunnmur/yttervegg. Stuevinduet har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra stuevinduet sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduet kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Kjellervinduer bør isoleres.

Tilstandsrapport



Kjellervinduer mangler isolasjon mellom vinduskarm og grunnmur/yttervegg.



Kjellervinduer mangler isolasjon mellom vinduskarm og grunnmur/yttervegg.

TG 1 Dører

Sort glatt hovedytterdør i tre med glassfelt og kodelås fra 2024. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2023. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 2

Malt terrassedør i tre med 2-lags glass datert 1987. Eldre malt ytterdør til kjellergang.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Kjellerdøren er noe vanskelig og åpne/lukke. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra terrassedøren sammenlignet med dør fra nyere dato. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra hovedsoverom til vestvendt balkong 2,6 m². Balkongdekke i betong. Rekkverk i beiset treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG IU Terrasseplatting

Utgang til vestvendt terrasseplatting på ca. 26 m². Ukjent type underlag/fundament. Terrassegulv i overflatebehandlet treverk. Skillevegger i tre med malt bordkledning. Det er montert solmarkise, utelampe og strømuttak.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Terrassen er snødekt

TG 1 Utvendige trapper

Malte betongtrapper og rekkverk i stål/smijern fra byggeår. Trappene ble pusset opp i 2022.

TG 2 Felles kjellertrapp

Felles kjellerinngang med trelemmer og betongtrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Trappen har slitasje som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv 2.etg: Laminatgulv i gang og alle tre soverom. Gulv 1.etg: Laminatgulv i entré, kjøkken og stue. Gulv kjeller: Laminatgulv i gang og kjellerstue.

Vegger alle etasjer: Hovedsakelig malte slette overflater (malte plater). Malt grunnmur i kjeller.

Himlinger alle etasjer: Hovedsakelig malte flater/plater. Malte betonghimlinger i kjeller.

Vedlikehold: Boligen ble pusset opp i 2019. Merknad: Det er glipper mellom enkelte lamantbord i kjøkken. Fremstår ellers normalt vedlikeholdt. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Glipper mellom enkelte lamantbord i kjøkken

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskiller i betong mellom kjeller og 1.etg. Trebjelkelag mellom 1. og 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i hovedsoverom ble det målt høydeforskjell på ca. 12 mm. På tilfeldige steder i stue ble det målt høydeforskjell på ca. 16 mm. På tilfeldige steder i kjellerstue ble det målt høydeforskjell på ca. 16 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

Det er skjevt gulv i kjellergang mot ytterdør. Det ble målt høydeforskjell på ca. 44 mm (TG3).

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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er skjevt gulv i kjellergang. Det ble målt høydeforskjell på ca. 44 mm.



Gulv i kjellergang



Gulv i kjellergang

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeår. Innvendig pusset og malt pipeløp. Sotluke er lokalisert i kjeller. Nordpeis peis med glassdør fra 2020 i stue. Dekkplate av glass på gulv foran peis. Peisen ble ikke funksjonstestet av undertegnende på befaringsdagen. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann - og feiervesen. Eier opplyser: Det ble utført tilsyn av pipe og fyringskilde i 2020 uten avvik (Oslo Brann- og redningsetaten).

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke praktisk mulig å gjennomføre. Kjelleren har bygningskonstruksjoner av mur/betong. Støpt betongsåle med laminatgulv og fliser. Grunnmur/yttervegger i malt betong og kledd med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Ved fuktsøk i kjeller ble det påvist forhøyede fuktverdier på nedre del av kjellervegg/grunnmur. Det er stedvis synlig salutslag. I kjellere av denne alderen må man påregne et kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur. Gulvet er ikke fuktsikret mot fukt fra grunn. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Fuktindikasjon nedkant grunnmur.


Fuktindikasjon nedkant grunnmur.


Fuktindikasjon nedkant grunnmur.

TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp med lukkede trappetrinn og rekkverk i malt tre. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,91 m.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendig kjellertrapp

Malt tretrapp med lukkede trappetrinn.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Trappen har noe bruksslitasje som følge av alder. Trappen er nokså bratt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 1 Innvendige dører

Hvite glatte innerdører (Swedoor, lettdører). Malte karmer og dørgerikter. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygde garderobeskap med malte fronter i hovedsoverom. Skyvedørsgarderobe med hvite laminerte fronter i et soverom. Skyvedørsgarderobe med speildører i entré. Skyvedørsgarderober med hvite laminerte fronter i kjellergang og kjellerstue. Det ble satt inn garderobeskap fra Garderobemannen i perioden 2011-2020.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

2.etg: Bad/wc er utvidet og pusset opp i 2005. Våtromsarbeidet er utført i regi av tidligere eier. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, membran etc.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vindusfelt i pleksiglass e.l mot gang.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis synlig slitasje og sår på overflater og fuger grunnet alder. Stedvis misfargede fuger. Himlingen er stedvis misfarget.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 59 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

Påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Stedvis slitasje på overflater og fuger grunnet alder. Stedvis misfargede fuger.

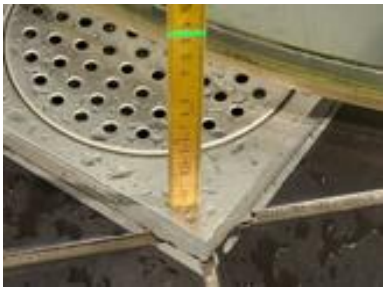
Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.



Fallforhold ca. 75 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 134 mm topp slukrist i dusjsone

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Hovedsluk i plast ved dusjsone. Hjelpesluk i plast i dusjsone. _Ukjent eksakt type tettesjikt/membran. Antydning til rød underliggende membran ved inspeksjon i sluk. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Utførelsen mht. bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan derfor ikke ved visuell kontroll verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales bruk av lukket dusjkabinett.

Tilstandsrapport



Hjelpesluk i plast i dusjsone



Hovedsluk i plast ved dusjsone

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett og innebygget sisterne. Servantinnredning med sorte høyglans laminerte fronter, benkeplate i pleksiglass, akryl e.l, 2 stk servanter, 2 stk ettgreps servantarmatur, speil og downlights. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist andre avvik:

Baderomsinnredningen har stedvis slitasje/sår.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte og vinduer.

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.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende soverom. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (6,3 % vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, bindingsverk i tre og veggplate i bakkant av badet. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport



Hulltaking i tilstøtende soverom



Hulltaking i tilstøtende soverom

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Kjeller: Bad/wc/vaskerom ble bygget i 2014 iflg. eier. Våtromsarbeidet ble utført av Akershus Vann og Varme AS m.fl. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, membran etc.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser og malt betonghimling.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist andre avvik:

Oppsprukket flisfuge ved dusjsone. Stedvis sprang i fliser og fuger. Stedvis ujevnt påførte flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

Påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Det ble målt ca. 20 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. I forskriften er det krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være min. 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv v/terskel, 1:50 min. 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100 (fallet må være jevnt fordelt i rommet). Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt. Stedvis sprang i fliser og fuger.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Tilstandsrapport

• 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.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Fallforhold ca. 111 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 131 mm topp slukrist i dusjsone

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring i dusjsone. Synlig membran/mansjett i sluk. Det er påført smøremembran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Klemring i sluket er løs. Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.



Plastsluk med klemring og smøremembran - Klemring er løs



Plastsluk med klemring og smøremembran

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett og innebygget sisterne. Servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speil og lysarmatur. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Frittstående varmtvannsbereder. Sikringsskap i plassbygd skap.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte og vindu.

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.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommets dusjsone og våtsone vender mot yttervegger samt murvegg mot kjellerstue.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ved søk med fuktindikator (Protimeter MMS3) ble det indikert forhøyede fuktverdier på badegulv ved inspeksjonsluke for stoppekran. Ved inspeksjon/kontroll i inspeksjonsluke ble det påvist fuktighet/kondens.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Nærmere undersøkelser anbefales. Overvåk tilstanden, foreta utbedringer ved behov.



Inspeksjonsluke for stoppekran



Fuktindikasjon på badegulv under inspeksjonsluke

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kvik kjøkkeninnredning fra 2011 med beige/mocca glatte fronter og hvite laminerte benkeplater. Underlimt oppvaskkum i kompositt og sort ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater over kjøkkenbenk og glassplate på vegg bak platetopp. Integrert Grundig oppvaskmaskin, samt integrert Siemens induksjonstopp og stekeovn. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Franke kjøkkenventilator med kullfilter. Kjøkkenbenk/spiseplass mot stuedel. Synlige vann- og avløpsrør i plast.

Merknad: Front til oppvaskmaskin er noe løs. Ellers normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler). Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i kobber og plast type rør-i-rør tilknyttet vannfordelerskap. Røranlegget er av varierende alder. Boligen har 2 stk fordelerskap lokalisert på soverom i 2.etg og bad/wc/vaskerom i kjeller - begge har overløp til våtromsgulv. Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke på badet i kjeller. Forventet levetid på Pex rør i rør er 25-75 år. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget som er fra byggeår (ved stoppekran i kjeller). Det er irr på rør ved stoppekran. Påvist fuktighet/kondens i inspeksjonsluke for stoppekran i kjeller. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør system i kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tilstandsrapport



Vannfordelerskap i kjeller



Inspeksjonsluke med stoppekran



Vannfordelerskap 2.etg



Manglende tettemuffer

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast. Avløpsrørene er av varierende alder. Ukjent alder og tilstand på hovedstamme da denne er skjult. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon av boligen med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

287 liter Høiax varmtvannsbereder fra 2011 plassert på bad/wc/vaskerom. Berederen er tilkoblet strømnettet direkte via fast installasjon. Rommet har sluk. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2011

TG 1 Elektrisk oppvarming

Tilstandsrapport

Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme. Varmekabler på bad/wc, bad/wc/vaskerom og i kjellerstue.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Andre installasjoner

Obos Nett og Telia tv- og internett tilknytning (fiber).

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.

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

230V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Sikringsskapet er lokalisert på badet i kjeller: Digital strømmåler, 40 A hovedsikring, jordfeilbryter og ca. 16 fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Elektriske arbeider i boligen er i nåværende eieres eiertid utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Ukjent ellers.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   2011: Oppgradert elektriske anlegget i kjeller samt i kjøkken. 2018: Oppgradert/modernisert elektriske anlegget i hele huset (utført av 230 Volt AS).
   2021: Installasjon av elbil lader (utført av Smart Elektro AS, samsvarserklæring foreligger).

   Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget montert etter 1999. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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

Tilstandsrapport

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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?
Ukjent

Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.



Sikringsskap



Kursoversikt

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Bygningen er fundamentert med mur-/betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Ingen synlige setningsskader eller konstruksjonsmessige avvik av vesentlig karakter. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser. Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering er fra 2011 iflg. eier. Utført i regi av Lille Langerud Vel. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.

Generelt: Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt drenering. Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis synlig saltutslag og løs puss på grunnmur i kjeller. Dette kan tyde på mangelfull/sviktende drenering og/eller kapillært oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Nærmere undersøkelser anbefales. Overvåk tilstanden, foreta utbedringer ved behov.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt betongsåle og grunnmur i murverk-/betong. Grunnmuren er utvendig og innvendig pusset/malt. Grunnmuren ble besiktiget ved tilgjengelige steder utvendig og innvendig. Det ble ikke påvist setningsskader eller konstruksjonsmessige avvik av vesentlig karakter. Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Påvist stedvis saltutslag og løs puss på grunnmur i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

TG IU Terrengforhold

Terrengforhold ved framsiden av bygningen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende ifm. helning fra grunnmur. Det er bygget terrasseplatting ved baksiden av bygningen (vest side) som gjør det vanskelig å vurdere fall fra grunnmur. Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekker vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren. TGIU gis da det ikke er mulig å vurdere fallforhold vest side.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger ble oppgradert i 2023 i regi av Lille Langerud Vel iflg. eier. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

Balkong - Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,85 m. Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Utvendig trapp til hovedinngang - Åpninger i rekkverket er ikke i ht. dagens forskrifter. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,78 m. Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

Felles kjellertrapp: Rekkverk/håndløper på begge sider bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvenedig trapp - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig kjellertrapp - Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	45			45	3
1.Etasje	45			45	26
Kjeller	43			43	
SUM	**133**				**29**
SUM BRA	**133**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Gang, bad/wc, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
1.Etasje	Entré, kjøkken, stue		
Kjeller	Gang, bad/wc/vaskerom, kjellerstue		

Kommentar

2.Etasje: Gang, bad/wc og 3 soverom. Utgang fra hovedsoverom til vestvendt balkong 2.6 m² (TBA).

1.Etasje: Entré, kjøkken og stue med utgang til vestvendt terrasseplatting på ca. 26 m² (TBA).

Kjeller: Gang, bad/wc/vaskerom og kjellerstue. Takhøyde i kjellerstue er ca. 2,05 m. Kjelleren har innvendig og separat felles utvendig adkomst.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: 2.etg: Avvik fra byggetegning datert 29.11.1946: Bad/wc er utvidet mot gang og det ene soverommet.

1.etg: Avvik fra byggetegning datert 29.11.1946: Deler av vegg mellom entré og stue er fjernet. Opprinnelig vegg mellom kjøkken og stue er fjernet, det er i dag åpen løsning.

Kjeller: Kjelleren består i dag av gang med innvendig og utvendig adkomst, samt bad/wc/vaskerom og kjellerstue. Det er satt inn to vinduer på ca. 70x100 cm i kjellerstue. Det foreligger ingen byggetegning eller søknad/bruksendring av kjelleren.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

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)
Rekkehus	133	0

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Craig Steven Malpass	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	161	68		0	107.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Langerudhaugen 8B

Hjemmelshaver
Craig Steven Malpass og Malin Aambakk Boska

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus over 3 etasjer beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Abildsø i Oslo kommune. Kort vei til daglige servicetilbud, barnehage, skoler og offentlig kommunikasjon. Kort avstand til Lambertseter-, Manglerud- og Bryn senter med godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Nærhet til gode tur- og rekreasjonsområder ved Østensjøvannet og i Østmarka med bl.a. Østmarkssetra, Rustadsaga og Nøklevann.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 107,1 m² opparbeidet med terrasseplatting, gressplen, beplantninger og prydbusker. Felles asfaltert adkomst, internveier og biloppstillingsplass.

Tinglyste/andre forhold

Pliktig medlemskap i Lille Langerud Velforening. Velforeningen skal ivareta drift- og vedlikeholdsansvar for fellesarealer som bl.a. adkomstveier, stikk- og gangveier, parkeringsarealer m.m., samt ivareta brann- og skadeforsikring for bygningsmassen. For spesielle forhold vedr. Velforeningen vises det til dens tilhørende vedtekter og husordensregler.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av rekkehus- og småhusbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	90125171			

Kommentar
Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	20.01.2026	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	21.01.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Ikke gjennomgått		Nei
Egne observasjoner	20.01.2026	Besiktigelse	Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	21.01.2026	Egenerklæring er fremvist	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.01.2026	
2	21.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

• Fuktmåling: Måling av 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.

• 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/BO5255

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Boska, Malin Aambakk	9578-5997-4-1673820	2026-01-15 20:31:01
Malpass, Craig Steven	9578-5999-4-4710248	2026-01-15 21:00:38

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
15. jan. 2026

Oppdragsnummer
20-0009/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Langerudhaugen 8B, 1187 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Malin Aambakk Boska, Craig Malpass

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. oktober 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 90125171
Forsikret i: Gjensidige

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: Tidligere eier opplyser: Baderom kjeller: Hvidflis - la smøremembran, fliser og fuger iht baderomsstandard og elektriker la varmekabler 2014. Akershus Vann og Varme AS - la røropplegg vask, dusj og bad 2014. Baderom 2.etg: Bygget før 2008.

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

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier opplyser: Baderom kjeller utført etter baderromsstandard 2014, bad 2.etg. bygget før vår tid.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser: For kjeller; samme som pkt 1.

---

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: Tidligere eier opplyser: TAK: Styret Lille Langerud Vel (LLV) har disse dokumenter. Nytt tak lagt ca. 2010 (all dok. finnes hos LLV). VENTILER TAK: Styret Lille Langerud Vel (LLV) har disse dokumenter. Ventiler vedlikeholdt/fornyet 2025 (all dok. finnes hos LLV). FASADE: Styret Lille Langerud Vel (LLV) har disse dokumenter. Fasaden nymalt ca 2012 (all dok. finnes hos LLV). VINDUER: Ski Betong / Gilje vinduer installert kjeller (2013) Jan Ivar Nygaard AS / H-vinduet Bauge miljøvinduer, ytterdør (Tundøren) og balkongdør installert resten av huset (2024) PIPE: Peis byttet 2017 - Oslo Brann og Redningsetat feiet og godkjent peis og peisløp (ca 2020). TERRASSE: Bygget av eier (2012) - trenger ikke dokumentasjon.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser: DRENERING: Styret Lille Langerud Vel (LLV) har disse dokumenter. Drenering hele rekken gjort ca. 2014 (all dok. finnes hos LLV).

---

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: Tidligere eier opplyser: ANLEGG: 230 Volt AS utførte oppgradering/modernisering hele huset (2018).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Tidligere eier opplyser: Av Hafslund i 2018.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser: ELEKTRISK ANLEGG: Smart Elektro AS utførte installasjon av billader (type Zaptec) på eiendomens faste bilplass (2021).

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser: VANN OG AVLØP: Styret Lille Langerud Vel (LLV) har disse dokumenter. Drenering hele rekken gjort 2023 (all dok. finnes hos LLV).

---

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

Nei

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

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?

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke oppdaget i den tiden vi har bodd her. Tidligere eier opplyser også: Ingen slike hverken funnet eller dermed utbedret.

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

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier opplyser også: Ingen slike hverken funnet eller dermed utbedret.

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

Eventuell kommentar: Tidligere eier opplyser også: Ingen slike hverken funnet eller dermed utbedret.

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

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier opplyser også: Ingen slike hverken funnet eller dermed utbedret.

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

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier opplyser også: Ingen slike hverken funnet eller dermed utbedret.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier opplyser også: Ingen slike hverken funnet eller dermed utbedret.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier opplyser også: Ingen slike hverken funnet eller dermed utbedret.

---

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

Eventuell kommentar: Tidligere eier opplyser også: Ingen slike hverken funnet eller dermed utbedret.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier opplyser også: Ingen slike hverken funnet eller dermed utbedret.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier opplyser også: Ingen slike hverken funnet eller dermed utbedret.

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

Eventuell kommentar: Tidligere eier opplyser også: Kjenner ikke til.

---

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

Eventuell kommentar: Tidligere eier opplyser: Eiendommen er de siste 10 årene gjennomgått nærmest total oppussing /modernisering av både vel og eier. Kjenner ikke til noe nytt som skal gjøre i lang tid fremover.

---

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?

Ja

Beskriv: Det finnes ferdige byggetegninger i styret for bod, dersom man vil bygge sin egen i dagens bodrekke i felleshagen. Men man kan sette en enkel ikke-fastmonert bod nederst i hagen. Det finnes ferdige byggetegninger i styret for utvidelse av stue mot hage, dersom man ønsker det.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

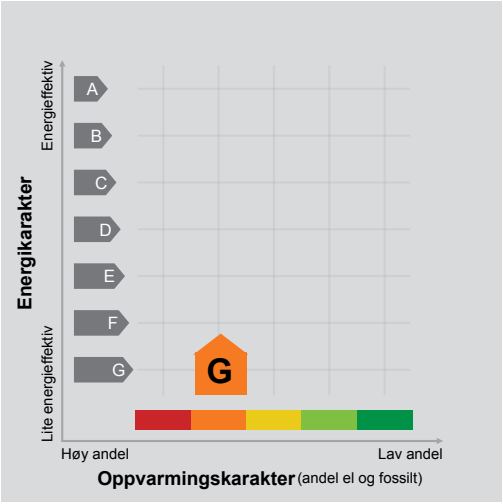
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 20-0009/26

ENERGIATTEST

Adresse	Langerudhaugen 8B
Postnummer	1187
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	161
Bruksnummer	68
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80774729
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-155755
Dato	15.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér 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 blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1948
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	143
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5874
LILLE LANGERUD VELFORENING

Velkommen til årsmøte i LILLE LANGERUD VELFORENING

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

Dato for årsmøtet:

23. april 2025 kl. 18:00, Abildsø skole, Havestuen, Enebakkveien 264, 1187 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og 2 eiere som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Budsjett 2025
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Endring av vedtekter 1
10. Endring av vedtekter 2
11. Forslag om å starte samdyrkelag i Lille Langerud Velforening

Med vennlig hilsen,
Styret i LILLE LANGERUD VELFORENING

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.

Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder Haakon Smeby som møteleder.

Forslag til vedtak

Haakon Smeby er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste og med fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringslisten og eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og 2 eiere som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Haakon Smeby foreslått. Som protokollvitner ble NN1 og NN2 foreslått.

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat på kr 2.079.560 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Budsjett 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av budsjett for 2025.

Budsjettet for 2025 finnes i årsregnskapet for 2024, siste kolonne og i tillegg er det et enkelt vedlikeholdsbudsjett som et vedlegg.

Styrets innstilling

For at Lille Langerud Velforening skal ha en bærekraftig økonomi med de kostnader og vedlikeholdsoppgaver som Velforeningen er ansvarlig for, har styret regulert felleskostnadene etter konsumprisindeksen (KPI) hvert år.

I budsjettet for 2025 har vår forretningsfører lagt til grunn at våre kostnader vil øke. Det er antatt at kommunale avgifter og forsikringer vil øke med mer enn prisveksten. I tillegg øker andre leverandører vi benytter prisene sine. Konsumprisindeksen per november 2024 (okt 23 - okt 24) er på 2,6%.

Lille Langerud Velforening har god økonomi, men dette er også nødvendig for å kunne gjennomføre planlagt vedlikehold uten ekstra innskudd fra eierne.

Styret har derfor vedtatt å øke fellesavgiften med 2,6% fra 01.01.2025.

Andre poster er justert i tråd med forventet prisutvikling og planlagte vedlikeholdsprosjekter.

Forslag til vedtak
Budsjett for 2025 godkjennes.

Vedlegg
2. Likviditetsbudsjett 2025-2029.pdf

Sak 7
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 138510.

Styrets innstilling
Styrets godtgjørelse øker med samme prosent som felleskostnadene, som er 2,6%.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 138510 kr.

Sak 8
Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Hele det sittende styret tar gjenvalg.

Roller og kandidater

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

- Haakon Smeby
  Har vært styremedlem i mange år og styreleder de siste 6 årene og ønsker å fortsette.

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

- Ingrid Maria Englund Walbye
  Har sittet i styret i 2 år og ønsker å fortsette.
- Torkel Ravndal
  Har sittet i styret i mange år og ønsker å fortsette.

Sak 9

Endring av vedtekter 1

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår å endre våre vedtekter:

Nåværende tekst vedtektenes § 3 avsnitt 7:

Pantsetting av velforeningens faste eiendommer, endringer i velforeningens vedtekter og ordensregler krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Nåværende tekst vedtektenes § 3 avsnitt 8:

Salg av velforeningens faste eiendommer, unntatt avståelse av tomt som nevnt i § 7, og endringer i vedtektenes § 1 krever 2/3 flertall av det samlede antall medlemmer.

Ny tekst i vedtektenes § 3 avsnitt 7 og 8:

Salg og pantsettelse av velforeningens faste eiendommer, endringer i velforeningens vedtekter og ordensregler, unntatt avståelse av tomt som nevnt i § 7, og endringer i vedtektenes § 1 krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Begrunnelse:

Styret ønsker å endre vedtektene som beskrevet over. Dette har to viktige formål:

1. Å bringe våre vedtekter i tråd med aktuell lovgiving (Sameigelova)
2. Å gjøre det mulig for årsmøtet, som er velforeningens høyeste organg, å vedta salg av leiligheten i Langerudhaugen 8F

Dagens vedtekter har en bestemmelse som krever at 2/3 av alle medlemmer må stemme for et salg av eiendom som Velforeningen eier. Vi har 105 selveiere og dette betyr at minimum 70 medlemmer må stille på årsmøtet og alle må stemme ja. Dette gjør det i praksis umulig å få gjennomført noe vedtak, da vi ut ifra erfaring ikke klarer å samle så mange medlemmer til et årsmøte.

Styret mener at den opprinnelige bestemmelsen var ment å beskytte våre verdifulle grøntområder, og ikke leiligheten.

Ved å endre vedtektene som foreslått vil et salg fremdeles kreve 2/3 av stemmene til de som er tilstede på årsmøtet. Dette gir en god beskyttelse og i tråd med bestemmelsene i Sameigelova.

Styret har søkt råd fra Advokatene i OBOS om at endringen av vedtektene kan gjennomføres med 2/3 flertall på et årsmøte. OBOS mener også at denne endringen gjør våre vedtekter lik bestemmelsene i Sameigelova, og de fleste andre sameier.

Bakgrunn for endringen:

Styret ønsker å selge leiligheten som vi eier i Langerudhaugen 8F. Det er flere årsaker til dette:

1. Utleien er ikke lønnsom for Velforeningen
2. Utleie har krevd veldig mye arbeid for styret over tid
3. Naboene i Langerudhaugen 8 ønsker å få en stabil eier som nabo

Leieprisen per mars 2025 ligger på 13.500 kr per måned, der Velforeningen sitter igjen med 12.515 kr. Dette gir en inntekt på 150.180 i året. Fra denne leien må vi betale kommunale avgifter, ekstrautgifter til utleiemegler, eiendomsskatt og felleskostnader. Når dette er trukket fra er det ca 100.000 kr igjen til vedlikehold. Vi pusset nylig opp gangen for 40.000 kr og badet står for tur, som vil koste minst 300.000. Over tid lønner det seg ikke å leie ut leiligheten.

Velforeningen har heller ikke behov for å låne på leiligheten. Den representerer ca 21.000 kr i eventuell lånesikkerhet per leilighet: 3,8 millioner * 60% / 105= 21.899

Dagens vedlikeholdsfond representerer ca 82.000 kr pr leilighet.

I gjennom de siste årene har arbeidet med utleien av leiligheten vært spesielt krevende for styret, som i mange tilfeller har måttet bruke arbeidstiden til å følge opp leieforholdet. Naboene i Langerudhaugen 8 har også henvendt seg til styret med et ønske om stabile leieforhold i leiligheten, da det har vært en del uønskede hendelser med flere ulike leieboere i leieforholdet.

Det er viktig å understreke at man ikke vedtar et salg på dette årsmøtet. Styret må kalle inn til et nytt årsmøte der selve salget skal vedtas. Men forutsetningen for dette er at Vedtektene endres i dette årsmøtet.

Styrets innstilling

Styret anbefaler medlemmene å stemme for forslaget om å endre de aktuelle bestemmelsene i vedtektene, slik at et årsmøte i fremtiden kan fatte vedtak om salg ved 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak

De foreslåtte endringene i vedtektenes § 3 avsnitt 7 og 8 godkjennes.

Sak 10

Endring av vedtekter 2

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Nåværende tekst i vedtektenes §9 avsnitt 2:

Når et medlem mener at en forsikringsmessig skade har oppstått, skal medlemmene melde skaden til forsikringsselskapet i.h.t rutine utarbeidet av styret. Medlemmet skal samtidig underrette styret.

Ny tekst i vedtektenes §9 avsnitt 2:

Når et medlem mener at en forsikringsmessig skade har oppstått, skal medlemmene melde skaden i.h.t rutine utarbeidet av styret. Medlemmet skal samtidig underrette styret.

Begrunnelse:

Endringene i paragraf 9 er nødvendige på grunn av endrede rutiner i forsikringssaker hos Gjensidige og OBOS.

Styrets innstilling

Styret anbefaler medlemmene å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

De foreslåtte endringene i vedtektenes § 2 avsnitt 2 godkjennes.

Sak 11

Forslag om å starte samdyrkelag i Lille Langerud Velforening

Forslag fremmet av:
Elin Hjort Johannasen LS7A og Tale Marte Dæhlen LS7C

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlegg

Styrets innstilling

Styret synes ideen om et samdyrkelag er god. Det er et tiltak som mange har respondert positivt på og kan være en hyggelig og sosial hobby for mange som bor på vårt område. Styret har vedtatt en forhåndsstøtte på 15.000 kr til Samdyrkelaget. Oslo kommune har bevilget ca 53.000 kr i støtte.

Området Samdyrkelaget skal bruke, der vi kastet kvist tidligere, er ryddet av Velforeningen og har ikke noen funksjon i dag.

Vilkår er at tiltaket retter seg mot alle medlemmer i Velforeningen. Eksterne kan ikke bli medlem i samdyrkelaget. Samdyrkelaget låner arealet vederlagsfritt og må avgi årsrapport før utgangen av mars hvert år. Dersom Samdyrkelaget oppløses skal området ryddes opp og settes i stand igjen.

Styret vil anbefale årsmøtet å godkjenne at arealet settes av til bruk for samdyrkelaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale om å låne ut området til Samdyrkelaget.

Vedlegg

3. Samdyrkelag forslag til generalforsamling.pdf

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har månedlige møter og har i 2024 hatt 11 møter samt et digitalt årsmøte 26. april 2024 med infomøte i forkant.

De viktigste oppgavene i 2024 har vært

- Utvendig vedlikehold av bygninger
- Vedlikehold av trapper
- Forvaltning av uteområder med ISS
- Ny drensgrøft ved LS12 og 14
- Asfaltering
- Utbedring av lekeapparater
- Ny duk ved støyskjerm
- Utleie av vaktmesterleilighet
- Drift av ladeanlegget for elbil
- Drift av Barnehagen
- Håndtering av ulykke med Buss som krasjet i støyskjermen
- Samarbeid med Oslo kommune om nye vannledninger
- Vaktmester og avtaler med Arne Skogheim

Bygninger

Reparasjon av trapper

Det er reparert ca 25 trapper sommer og høst 2024, og det vil fortsette i 2025. Noen har fått nytt overflate-belegg, mens andre har fått ny støp eller tettet hull og sprekker.

Problemet med at noen trapper sprekker opp, kommer av frostsprenging i bakken som hever grunnen trappe-nesene hviler på. Vaktmester Arne har pigget rundt de trappene der dette har vært et problem. Langsiktig løsning blir å isolere mot grunnen.

Når det gjelder nytt belegg på trappene, så ble resultatet av det nye belegget, som er mer fleksibelt og holdbart enn det som Multirehab brukte, noe glatt med snø og is i vintersesongen. Vi vil forsøke å blande i mer sand i belegget videre fremover.

Vedlikehold av sydvendte endevegger

Sydvendte endevegger er mer utsatt for slitasje enn de andre ytterveggene våre. Etter flere mindre flekk-reparasjoner har styret engasjert et selskap som er spesialister på vår type yttervegg, ABC-Pussteknikk AS. Det er samme firma som opprinnelig gjorde veggene våre slik de er i dag. Nå blir de veggene som har størst problemer re-armert og deretter pusset med den struktur og farge som bygget har. Det blir også foretatt mindre utbedringer av beslag og dekkbord på taket. Det er nå reparert to endevegger og vi ønsker å se om dette holder over tid før vi vil ta flere endevegger. Full rehabilitering av en endevegg koster ca 192.000 kr, som ble utført i Langerudhaugen 8A.

Langerudhaugen 8F (Utleieleilighet)

Oppussing av felles inngangsparti i Langerudhaugen 8F.

Utført av beboerne i samarbeid med styret, total kostnad 38864 kr.

Støyskjerm

Duk under grusfelt mot Enebakkveien

Vår gartner, Vidar Østre AS, har lagt duk under hele grusfeltet inntil asfaltkanten langs støyskjermen ved Enebakkveien for å hindre busk og kratt å vokse opp.

Reparasjon etter buss-ulykke

Som mange har fått med seg, krasjet en buss fra Ruter inn i støyskjermen vår og ødela flere moduler. Styret har anmeldt saken til Politiet og reist en erstatningssak gjennom vårt forsikringsselskap mot busselskapet. Støyskjermen er reparert av entreprenøren som satte opp støyskjermen og utbedringen ble dekket av vår forsikring.

Noen få garasjer fikk mindre skader, og deres sak er håndtert av garasjelaget og deres forsikringsselskap.

Veier og stikkveier

Asfaltering

Vann og avløpsetaten har ferdigstilt sine arbeider på vårt område og i samarbeid med VAV sin entreprenør fikk vi reparert skader på veiene og asfaltert på nytt.

Deler av Langerudhaugen er også asfaltert på velforeningens egen bekostning. Neste år har vi planer om å utbedre stikkveiene foran noen rekkehus.

Der hvor det er foretatt ny asfaltering av p-plasser er det merket opp på nytt.

Fartshumper

Det er re-etablert fartshumper i Langerudsvingen ved innkjørsel fra Enebakkveien og Østensjøveien.

Kantstein

Styret har utbedret kantstein på fortau flere steder i Langerudsvingen. Dette er gjort for å få bedre drenering av vann ved store nedbørsmengder og justert høyden ned der man har innkjøring til endeparkering.

Utbedring av grusveier

Under dugnaden i 2024 ble flere av grusveiene våre utbedret.

Grøntområde

Barnehagen

Gjerde rundt barnehagen er reparert og samtidig ble busk og kratt fjernet. Vi har også gravd opp røtter langs gjerdet for lettere vedlikehold i fremtiden.

Tømmeplass for kvister (ved Mercan-banen)

Styret har fjernet mange års avfall på kvist-plassen ved Mercan-banen. Det skal ikke lenger kastes hageavfall, juletrær eller kvist her. En gruppe i Lille Langerud Velforening har fremmet et forslag om å bruke området til et Samdyrkelag, se egen sak.

Drenering

Det er laget ny drensgrøft mellom Langerudsvingen 14 og og Langerudsvingen 12. Området nærmest LS 14 har ikke kunnet drenere bort vannet som renner ned mot veien og det har dannet seg store dammer der. Gressplenen vil bli istandsatt våren 2025.

Klipping av hekk

Hekker og busker på fellesområdet er klippet av ISS.

Utbedring av bed ved Langerudhaugen 12A

Bedet er rensket for røtter og ugress og kratt fjernet. Det blir nyplanting våren 2025 i samarbeid med de nærmeste beboerne. Området mellom det tidligere vaskeriet og Barnehagen er også ryddet og utbedret. Her vil det plantes nye busker for å fylle tomrommet som oppsto.

Nyplanting av trær og busker

Det er foretatt nyplanting av trær og busker noen steder. Styret arbeider med en plan for utskiftning av trær i årene som kommer.

Lekeplasser

Etter rapport utført av firmaet Lekeplasskontrollen er det utført mindre vedlikeholdsarbeider på klatrestativ, rutsjebaner og husker. Dette er for å overholde de strenge kravene til offentlige lekeplasser.

Drift El-bil ladeanlegget

I Lille Langerud Velforening kan alle som ønsker det få ladet el-bilen sin. Velforeningen har installert ladestolper og strømkabler for over 100 private ladeplasser, en til hver leilighet.

Hver eier må anskaffe sin egen Zaptec ladeboks fra vår samarbeidspartner Smart Elektro. Endeleiligheter med sideparkering må installere egen lader og strømtilgang, men kan få støtte på inntil 5000 kr til dokumenterte utgifter for strømtilførsel til lader.

I juli 2022 gikk vi over til Charge365 som driftsleverandør på ladeanlegget. For beboere og styret har dette vært en vesentlig bedring. Velforeningen får månedlige oppgjør og kan endre pris i anlegget selv. For beboerne kan man nå styre ladingen med en app eller ladebrikke.

Målet er at anlegget skal drives til selvkost, det vil si at betaling for lading skal dekke drift og vedlikehold.

Vårt ladeanlegg kvalifiserer til strømstøtteordningen, noe som gjør at vi har hatt en gjennomsnittlig ladepris på ca 1,80 kr pr kwh i 2024.

Regnskap ladeanlegg 2024

Inntekter kommer fra den betalingen beboere gjør gjennom Charge365. Charge365 tar 15% av betalingen fra brukerne for å drifte løsningen.

Utgifter er strøm, nettleie, effektavgift og avgifter fra Fortum og Elvia.

Inntekt Charge: 365: 156.938 kr
Utgifter Fortum: 153.341 kr
Overskudd til vedlikehold: 3.597 kr

Regnskapet viser at vi i 2024 gikk med 3.597 (2023: 1.200) kr i overskudd, noe som er i tråd med målet om at anlegget skal være til selvkost.

Forbruk

Totalt har vi ladet for 108709 (2023: 97908) kwh i løpet av 2024. Dette er en økning på 11% fra 2023. Dette tilsvarer ca 1550 ladesykluser av en normal el-bil (70 kwh).

Parkeringskontroll

Styret mener at Parkeringskontrollen er viktig for å opprettholde trafikksikkerhet og å unngå fremmedparkering på området. Dette sikrer de gode parkeringsforholdene som vi har på området vårt. Kontrollen utføres av Parkeringsselskapet, som er en del av One Park.

Styret har i mars 2025 gått over til en digital parkeringsløsning, der medlemmene kan styre registreringen av sine kjøretøy selv, både beboerbiler og gjesteparkering. For de som ønsker det kan styret hjelpe til med

å registrere din beboerbil manuelt i parkeringssystemet. Gjester som skal parkere på området vårt kan registreres i Appen, men for de som ønsker det kan man bestille inntil 2 gjesteoblater per leilighet. Bestilling av oblat koster 374 kr per oblat. Gamle oblater ble ugyldige fra 1. april 2025.

For flere detaljer rundt parkering se Tema Parkering på Vibbo.

Ordningen er gratis for Velforeningen.

Utleie av vaktmesterleilighet

Velforeningen leier ut en leilighet i første etasje i Langerudhaugen 8F. Administrasjon og innkreving av leie utføres av Utleiemegleren.

I forbindelse med skifte av leietaker høsten 2022 utførte den nye leietakeren lettere oppussing, der LLV dekket materialkostnader og maling.

Det er et behov for å oppgradere badet i løpet av de neste 1-2 årene, noe som vil bli en betydelig kostnad for Velforeningen. Anslagsvis 300.000 kr.

Selve utleien er ikke lønnsom for Velforeningen over tid, utover eventuell generell verdistigning på leiligheten.

Nåværende leietaker flyttet ut i februar 2025, og leiligheten er ikke leid ut igjen i påvente av egen sak på årsmøtet.

Utleie av Barnehagen

Velforeningen leier ut barnehagen til bydel Østensjø. Utleien har gått bra i 2024, men styret hører om mange innspill i media om at bydelen ønsker å legge ned barnehagen. Styret forsøker å være en god samarbeidspartner for bydelen, men det er politikerne som bestemmer fremtiden for Barnehagen.

Styret i Lille Langerud Velforening har ikke planer for alternativ bruk av bygget, så vi håper på fortsatt barnehagedrift.

Nye vannledninger på Velforeningens område

I august 2022 startet Vann- og avløpsetaten i Oslo kommune opp arbeider i Langerudsvingen i forbindelse med fornyelse av kommunale vannledninger på vårt område. Styret informerte om prosjektet på Vibbo, samt at alle eiere også fikk denne informasjonen fra kommunen direkte.

Selve anleggsperioden ble avsluttet i Q3/2024. Styret hadde løpende dialog med VAV om istandsetting av området vårt etter anleggsarbeidet. Etter et par runder med VAV fikk styret utbedret alle punkter vi ønsket.

Avfallsløsningen i velforeningen

Det er en gjentakende utfordring at beboere setter avfall utenfor avfallskontainere, kaster annet avfall enn husholdningsavfall, store papp-emballasjer eller overfyller kontainerne. Beboere som gjør dette, skal vite at noen av de andre beboerne eller Arne har måttet rydde etter dem og kjørt avfallet til nærmeste gjenvinningsstasjon.

Styret understreker at avfallskontainere er beregnet på daglig husholdningsavfall. Daglig husholdningsavfall er sorterte søppelposer (mat, plast og restavfall), aviser og mindre pappemballasje. Avfall fra oppussing, madrasser eller større pappemballasje eksempelvis fra innkjøp av møbler, ny TV, nytt kjøkken etc kan ikke legges i beholderne, eller for den sakens skyld settes ved siden av beholderne. Renholdsetaten lar dette stå igjen.

Styret ser det ikke som sin oppgave å være et «avfallspoliti». Vi mener allikevel at vi som beboere må kunne forvente noe mer av hverandre og at beboere følger reglene for avfallshåndtering. Vi håper denne påminnelsen bidrar til det.

Styret har skiftet noen avfallsbeholdere i løpet av 2024 og utvidet kapasiteten i de søppelhusene som har hatt størst problem.

I slutten av april setter styret ut store kontainere, der beboere kan kvitte seg med blandet avfall.

Det er ikke tillatt å kaste spesialavfall i disse kontainerne.

Spesialavfall er for eksempel bildekk, malingsspann, trykkimpregnert treverk, vinduer, gipsplater, isolasjon, batterier og elektrisk avfall. Dette må leveres inn på gjenbruksstasjonen på Ryen eller Grønmo.

Vaktmester og avtale med Arne Skogheim

Den 5. januar 2023 fylte vår vaktmester Arne Skogheim 70 år og gikk av med pensjon.

Som orientert om tidligere har styret inngått en avtale med Arne om innkjøp av vaktmestertjenester på timebasis.

I perioden november - mars har han en fast godtgjørelse for å utføre brøyting og strøing.

Når det gjelder arbeid på grøntområdet vår, sommer og høst er dette satt ut til eksternt firma. Styret har inngått avtale for vedlikehold og stell av våre grøntområder med ISS.

I vår avtale med Arne er det også mulig for styret og beboere til å bestille konkrete oppdrag fra Arne. Han vil da fakturere for dette gjennom sitt firma. Om du som beboer bestiller hjelp fra Arne må du avtale med ham direkte og betale for dette selv. Om oppdraget er for Velforeningen er det kun styret som kan bestille oppdrag og betaler for dette.

HMS-rutiner

Styret har etablert HMS-rutiner og gjennomfører årlige vernerunder. Vernerundene dokumenteres og følges opp på Vibbo.

Vernerunde fellesområder

En vernerunde er gjennomført i 2024.

Sjekk av brannslukkere

Styret har felles sjekk av branslukkere hvert 5 år. Sist sjekk ble gjennomført i 2023.

Lekeplasskontrollen

En vernerunde i samarbeid med Lekeplasskontrollen for lekeplassene og lekeplassutstyr er gjennomført i 2024. Påpekte mangler i rapporten er utbedret.

Julegrantenning

Langerudsvingen 7 arrangerte tradisjonell julegrantenning søndag 1/12 kl 17:00.

Det er satt opp liste for de kommende 15 år på Vibbo:

https://vibbo.no/lille-langerud-velforening/tema/julegrantenning

Arrangør i 2025 er **Langerudsvingen 5**, der beboer i A kaller inn til første møte.

Vedlikehold fremover

Under er en oversikt over større vedlikeholdsprosjekter de siste årene:

- 2024: Renovering av sydvendt endevegg Langerudhaugen 8A
- 2023: Ny støyskjerm langs Enebakkveien
  - Ny støyskjerm er etablert fra Garasjene nederst i Langerudhaugen og frem til veien mot Bakkehavn Gård ved Langerudsvingen 18.
- 2022: Nytt internett. Montert fiber til alle leiligheter
- 2021: Nye fallsikringer.
  - Montert 40 nye fallsikringer
- 2020: Rehabilitering av trapper
  - Rehabilitering av 69 trapper, nystøp av 36 trapper.
- 2020: Ladeanlegg for elbil
  - 50 ladestolper med mulighet for 2 ladere i hver.
- 2019: Nye tak på rekkehus og barnehage
  - Nytt takdekke og nye pipehatter.
- 2019: Nye garasjer
  - Nye garasjer på trekanttomta til beboere.
- 2018: Ny vaktmestergarasje
  - Lille Langerud Velforenings utstyr er lagret her.
- 2018: Søppelhus
  Tak på samtlige søppelhus ble skiftet høsten 2018.
- 2017 - 2018: Balkonger
  Balkonger er slipt ned og det er påført flere lag med beskyttelse for gulvet.
- 2016 - 2017: Yttervegger
  Rehabilitering av yttervegger for 15 rekker.
  - Grunnmur
  - Yttervegger
  - Vindskier og saltak
  - Balkonger

  Alle fasadene er rengjort utvendig og deretter malt med 2 strøk på samtlige rekker. Det er foretatt en rekke reparasjoner på fasader og grunnmur og ved råteskader.
- 2016 - 2017: Rehabilitering av barnehagen
  - Fasade rehabilitert og malt.
- 2009 – 2014: Drenering rundt alle rekkehus
  - Nye drensledninger og oppgradering av blant annet røropplegg for avløp, kummer og veier

Styret har utarbeidet en enkel likviditetsoversikt med de planlagte vedlikeholdsoppgavene de kommende årene.

Tabellen nedenfor er en vurdering av likviditetsbudsjett for årene 2025-2029 og er basert på regnskapet for 2024. Det er lagt inn 3% inntekts og kostnadsvekst.

Vedlegg: Enkelt likviditetsbudsjett og større vedlikeholdsarbeider

Ekstraordinære (engangs) arbeider er oppgitt fra styrets leder, og er:

- 100 000 pr år til etterarbeider og ytterlige vedlikehold av trappene
- 200 000 pr år til sydvendte endevegger

- 600 000 til vedlikehold av veier og stikkveier
- 100 000 til grøntareal (beplantning og møbler)
- 335 000 til lekeplass utenfor LH4
- 600 000 til innkjøp av klipperoboter
- 16 000 000 for nye inngangs trapper, mulig en gang i fremtiden

Under er de aktuelle rehabiliterings- og investeringstiltak over tid i LLV

- Vedlikehold av sydvendte endevegger
- Utskiftning av trapper og isolering mot grunn
- Veier og stikkveier (utbedring og asfaltering)
- Nytt utstyr for gressklipping (robotklippere.)
- Grønne fellesarealer beplantning og utskifting av trær
- Pusse opp lekeplass utenfor LS 4

Vibbo

Vibbo er plattformen styret og beboerne bruker til å kommunisere med hverandre.

Eksterne som søker informasjon om oss vil komme til en frontside med den viktigste informasjonen om Lille Langerud Velforening.

Innholdet inne på Vibbo er kun synlig for eiere eller medboere som er registret i løsningen.

Her er de viktigste funksjonene på Vibbo, for deg som beboer

- Nyheter fra styret publiseres her
- På Vibbo kan du nå finne svar på de vanligste spørsmålene i artikler under «Temaer»
- Kontaktinformasjon
- Adresser
- Du kan sende meldinger til styret
- Utlegg for Velforeningen: Gå til utlegg.obos.no
- Informasjon om egen bolig
- Husleie og betaling
- Skatteopplysninger
- Det er også muligheter for å opprette grupper for din egen rekke eller oppslag alle kan lese

Styret anbefaler alle om å laste ned Vibbo-appen og gi samtykke til digital kommunikasjon for å ha en best mulig opplevelse av Vibbo.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LILLE LANGERUD VELFORENING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LILLE LANGERUD VELFORENING.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZXSQI-B8FEQ-1FD3P-J6GDS-0Z01W-CCE1V

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-23 12:34:54 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ZX5QI-B8FEQ-1FD3P-J6GDS-0Z01W-CCE1V

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

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

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

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

LILLE LANGERUD VELFORENING
ORG.NR. 971 527 625, KUNDENR. 5874

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 458 346	5 201 258	5 285 000	5 413 308
Vaskeri		0	5 248	0	0
Ladeinntekter EL-bil		157 245	131 040	130 000	130 000
Andre inntekter	3	21 875	12 332	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 637 466**	**5 349 878**	**5 415 000**	**5 543 308**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 091	-27 148	0	0
Styrehonorar	5	-135 400	-131 445	-135 400	-138 510
Avskrivninger	14	-14 442	-14 442	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 747	-10 889	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-159 528	-151 710	-160 000	-168 000
Konsulenthonorar	7	-15 213	-146 816	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-1 160 146	-4 392 833	-1 770 000	-2 215 000
Forsikringer		-458 028	-447 436	-490 000	-586 000
Kommunale avgifter	9	-479 780	-437 527	-471 800	-550 200
Energi/fyring		-176 529	-171 354	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-429 312	-410 592	-415 000	-432 000
Andre driftskostnader	10	-724 463	-550 792	-619 000	-678 398
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 781 677**	**-6 892 983**	**-4 258 200**	**-4 965 108**
DRIFTSRESULTAT		**1 855 789**	**-1 543 105**	**1 156 800**	**578 200**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	223 809	173 586	50 000	50 000
Finanskostnader	12	-38	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**223 771**	**173 586**	**50 000**	**50 000**
ÅRSRESULTAT		**2 079 560**	**-1 369 519**	**1 206 800**	**628 200**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 079 560	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 369 519		

LILLE LANGERUD VELFORENING
ORG.NR. 971 527 625, KUNDENR. 5874

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		521 174	521 174
Leiligheter/lokaler	13	114 500	114 500
Andre varige driftsmidler	14	216 594	231 036
SUM ANLEGGSMIDLER		**852 268**	**866 710**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		25 435	474
Forskuddsbetalte kostnader		40 778	2 001
Driftskonto OBOS-banken		3 653 489	2 153 814
Sparekonto OBOS-banken		4 706 960	4 135 425
SUM OMLØPSMIDLER		**8 426 662**	**6 291 714**
SUM EIENDELER		**9 278 930**	**7 158 423**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		9 135 944	7 056 384
SUM EGENKAPITAL		**9 135 944**	**7 056 384**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		61 989	63 463
Leverandørgjeld		80 997	37 630
Skyldige offentlige avgifter		0	117
Annen kortsiktig gjeld		0	829
SUM KORTSIKTIG GJELD		**142 986**	**102 039**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 278 930**	**7 158 423**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.03.2025
Styret i Lille Langerud Velforening

Haakon Smeby Arild Busengdal Ingrid M. Englund Walbye

Torkel Edland Ravndal Terje Willy Strøm

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 885 728
Leie	290 436
Utleiemegleren	208 814
Parkeringsleie	62 400
Søppelfjerning	10 968
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 458 346**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Korrigeringer	4
Opprydding kundereskontro	8
Festeavgift og tomteleie Lille Langerud Garasjer	21 863
SUM ANDRE INNTEKTER	**21 875**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 091
SUM PERSONALKOSTNADER	**-19 091**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 135 400.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 269, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 747.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-11 375
Andre konsulenthonorarer	-3 838
SUM KONSULENTHONORAR	**-15 213**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-553 442
Drift/vedlikehold VVS	-3 920
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-602 784
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 160 146**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-7 104
Vann- og avløpsavgift	-17 259
Feieavgift	-544
Renovasjonsavgift	-454 873
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-479 780**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-22 068
Container	-51 808
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 743
Annet driftsmateriale	-23 173
Snørydding	-69 346
Gressklipping	-432 629
Andre fremmede tjenester	-6 775
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 269
Andre kontorkostnader	-835
Drivstoff	-21 062
Vedlikehold biler/maskiner	-54 942
Kontingenter	-1 000
Bank- og kortgebyr	-4 341
Velferdskostnader	-12 472
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-724 463**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1
Renter bank	174 948
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	969
Kundeutbytte fra Gjensidige	47 891
SUM FINANSINNTEKTER	**223 809**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-38
SUM FINANSKOSTNADER	**-38**

NOTE: 13
LEILIGHETER

Leiligheter	49 000
Lokaler	65 500
SUM LEILIGHETER	**114 500**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Kostpris	244 830	
Tilgang 2020	192 880	
Avgang 2021	-250 000	
		187 710
Traktor		
Tilgang 2020	101 094	
Avskrevet tidligere	-57 768	
Avskrevet i år	-14 442	
		28 884
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**216 594**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-14 442**

Likviditetsoversikt 2025	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	
Tilgjengelig pr. 31.12.2024	8 426					
Driftsinntekter ordinære	5 637	5 806	5 980	6 160	6 344	3% vekst årlig
Driftsutgifter ordinære	-4 965	-3 894	-4 011	-4 132	-4 256	3% vekst årlig
Netto drift	9 098	1 912	1 969	2 028	2 089	
Etterarbeider trapper	-100	-100	-100	-100	-100	
Sydvendte endevegger	-200	-200	-200			
Veier og stikkveier	-600	-600	-600			
Grøntareal	-100	-200	-200	-200	-200	
Lekeplass	-335					
Klipperoboter/Utstyr		-600	-100	-100	-100	
Nye trapper (mulig skifte en gang i fremtiden)					-16 000	
Tilgjengelig pr. 31.12.	**7 763**	**7 975**	**8 744**	**10 372**	**-3 939**	

Forslag om å starte samdyrkelag i Lille Langerud Velforening

Kvisthaugen nedenfor Langerudsvingen 7 skal ikke lenger brukes til kvist. Vi er derfor en liten gruppe fra Langerudsvingen 7 som ønsker å etablere et samdyrkelag på dette området sammen med husstandene i Lille Langerud Velforening (LLV). Området er ca 160 m^2 og sørvendt så det er ideelt til dyrkning (se bilder).





Hva er et samdyrkelag?

Ideen er basert på et konsept av U-Reist. Kort fortalt vil de som deltar og bidrar i dyrkningen få grønnsakene vi klarer å produsere. Alle dyrker sammen og vi skal ha faste frivillige samjobbinger der vi fordeler oppgaver og koser oss. Vi etablerer en gruppe der vi jevnlig deler plan for samjobbing, oppgaver og høstemuligheter. Vi organiserer alt selv, men kan få noe veiledning fra U-reist i oppstartsfasen.

Kartlegging av interesse/Nabovarsel

Forslaget er luftet på Vibbo og Facebook (10.2.25). Ca 20 husstander i LLV har til nå meldt sin interesse for å delta. I tillegg har vi hørt med alle beboere i LS 7 og LS 12 (nærmeste naboer til tomten) som har sagt de er positive til tiltaket.

Økonomi

- Vi har søkt midler fra Oslo Kommune (Spirende Oslo) til etablering (ca 50 000,-)
- Styret i LLV ønsker å støtte deler av etableringen dersom tiltaket godkjennes på generalforsamlingen.
- Forbruk og utstyr tilpasses midlene vi har tilgjengelig

Foreløpige planer for etablering på tomten (se illustrasjon)

Grønnsaksbed

- Bedene vil være en blanding av markbed og pallekarmer som skal organiseres i rader med plass til trillebår i gangstiene mellom
- Gamle grener/kvist på tomten legges i bunn av beddene/karmene og dekkes med kompostjord fra Grønmo gjennvinningsanlegg

- For å etablere et hyggelig avslapningsområde skal vi sammen finne en løsning for bord, benker og stoler rett under furua på tomten.

Vanntilførsel

- LS7A har vannkran med dobbelt utløp på veggen vendt mot området.
- Vannslangetrommel med automatisk innrulling settes på veggen der slik at slangen lett rulles inn når den ikke er i bruk.



Vennlig hilsen Elin og Tale

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25
Selskapsnummer: 5874 **Selskapsnavn:** LILLE LANGERUD VELFORENING

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for LILLE LANGERUD VELFORENING

Organisasjonsnummer: 971527625
Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Abildsø skole, Havestuen, Enebakkveien 264, 1187 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 51
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

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 styreleder Haakon Smeby som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Haakon Smeby er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste og med fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringslisten og eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og 2 eiere som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Haakon Smeby foreslått. Som protokollvitner ble Per Julius Helweg og Levin Ulrik Scherrer Løssfelt foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat på kr 2.079.560 til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Budsjett 2025

Godkjenning av budsjett for 2025.

Budsjettet for 2025 finnes i årsregnskapet for 2024, siste kolonne og i tillegg er det et enkelt vedlikeholdsbudsjett som et vedlegg.

Styrets innstilling
For at Lille Langerud Velforening skal ha en bærekraftig økonomi med de kostnader og vedlikeholdsoppgaver som Velforeningen er ansvarlig for, har styret regulert felleskostnadene etter konsumprisindeksen (KPI) hvert år.

I budsjettet for 2025 har vår forretningsfører lagt til grunn at våre kostnader vil øke. Det er antatt at kommunale avgifter og forsikringer vil øke med mer enn prisveksten. I tillegg øker andre leverandører vi benytter prisene sine. Konsumprisindeksen per november 2024 (okt 23 - okt 24) er på 2,6%.

Lille Langerud Velforening har god økonomi, men dette er også nødvendig for å kunne gjennomføre planlagt vedlikehold uten ekstra innskudd fra eierne.

Styret har derfor vedtatt å øke fellesavgiften med 2,6% fra 01.01.2025.

Andre poster er justert i tråd med forventet prisutvikling og planlagte vedlikeholdsprosjekter.

Forslag til vedtak:
Budsjett for 2025 godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 138510.

Styrets innstilling
Styrets godtgjørelse øker med samme prosent som felleskostnadene, som er 2,6%.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 138510 kr.

✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Hele det sittende styret tar gjenvalg.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Haakon Smeby

Følgende stilte til valg:
Haakon Smeby

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Torkel Ravndal
Ingrid Maria Englund Walbye

Følgende stilte til valg:
Torkel Ravndal
Ingrid Maria Englund Walbye

9. Endring av vedtekter 1

Styret foreslår å endre våre vedtekter:

Nåværende tekst vedtektenes § 3 avsnitt 7:

Pantsetting av velforeningens faste eiendommer, endringer i velforeningens vedtekter og ordensregler krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Nåværende tekst vedtektenes § 3 avsnitt 8:

Salg av velforeningens faste eiendommer, unntatt avståelse av tomt som nevnt i § 7, og endringer i vedtektenes § 1 krever 2/3 flertall av det samlede antall medlemmer.

Ny tekst i vedtektenes § 3 avsnitt 7 og 8:

Salg og pantsettelse av velforeningens faste eiendommer, endringer i velforeningens vedtekter og ordensregler, unntatt avståelse av tomt som nevnt i § 7, og endringer i vedtektenes § 1 krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Begrunnelse:

Styret ønsker å endre vedtektene som beskrevet over. Dette har to viktige formål:

1. Å bringe våre vedtekter i tråd med aktuell lovgiving (Sameigelova)

   Å gjøre det mulig for årsmøtet, som er velforeningens høyeste organ, å vedta salg av leiligheten i
2. Langerudhaugen 8F

Dagens vedtekter har en bestemmelse som krever at 2/3 av alle medlemmer må stemme for et salg av eiendom som Velforeningen eier. Vi har 105 selveiere og dette betyr at minimum 70 medlemmer må stille på årsmøtet og alle må stemme ja. Dette gjør det i praksis umulig å få gjennomført noe vedtak, da vi ut ifra erfaring ikke klarer å samle så mange medlemmer til et årsmøte.

Transaksjon 09222115557545353079 Signert HS, PJH, LUSL

Styret mener at den opprinnelige bestemmelsen var ment å beskytte våre verdifulle grøntområder, og ikke leiligheten.

Ved å endre vedtektene som foreslått vil et salg fremdeles kreve 2/3 av stemmene til de som er tilstede på årsmøtet. Dette gir en god beskyttelse og i tråd med bestemmelsene i Sameigelova.

Styret har søkt råd fra Advokatene i OBOS om at endringen av vedtektene kan gjennomføres med 2/3 flertall på et årsmøte. OBOS mener også at denne endringen gjør våre vedtekter lik bestemmelsene i Sameigelova, og de fleste andre sameier.

Bakgrunn for endringen:

Styret ønsker å selge leiligheten som vi eier i Langerudhaugen 8F. Det er flere årsaker til dette:

1. Utleien er ikke lønnsom for Velforeningen
2. Utleie har krevd veldig mye arbeid for styret over tid
3. Naboene i Langerudhaugen 8 ønsker å få en stabil eier som nabo

Leieprisen per mars 2025 ligger på 13.500 kr per måned, der Velforeningen sitter igjen med 12.515 kr. Dette gir en inntekt på 150.180 i året. Fra denne leien må vi betale kommunale avgifter, ekstrautgifter til utleiemegler, eiendomsskatt og felleskostnader. Når dette er trukket fra er det ca 100.000 kr igjen til vedlikehold. Vi pusset nylig opp gangen for 40.000 kr og badet står for tur, som vil koste minst 300.000. Over tid lønner det seg ikke å leie ut leiligheten.

Velforeningen har heller ikke behov for å låne på leiligheten. Den representerer ca 21.000 kr i eventuell lånesikkerhet per leilighet: 3,8 millioner * 60% / 105= 21.899

Dagens vedlikeholdsfond representerer ca 82.000 kr pr leilighet.

I gjennom de siste årene har arbeidet med utleien av leiligheten vært spesielt krevende for styret, som i mange tilfeller har måttet bruke arbeidstiden til å følge opp leieforholdet. Naboene i Langerudhaugen 8 har også henvendt seg til styret med et ønske om stabile leieforhold i leiligheten, da det har vært en del uønskede hendelser med flere ulike leieboere i leieforholdet.

Det er viktig å understreke at man ikke vedtar et salg på dette årsmøtet. Styret må kalle inn til et nytt årsmøte der selve salget skal vedtas. Men forutsetningen for dette er at Vedtektene endres i dette årsmøtet.

Styrets innstilling
Styret anbefaler medlemmene å stemme for forslaget om å endre de aktuelle bestemmelsene i vedtektene, slik at et årsmøte i fremtiden kan fatte vedtak om salg ved 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak:
De foreslåtte endringene i vedtektenes § 3 avsnitt 7 og 8 godkjennes.

Vedtatt. Den foreslåtte vedtektsendringen hadde en utforming som gjorde at enkelte tolket teksten forskjellig. Styret klargjorde i møtet at teksten er ment slik at endringer i vedtektenes §1 også kan gjøres med 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

✓ **Årsmøtet ga derfor styret oppdrag i utforme en klarere skrevet vedtektsendring. Styret vil derfor legge følgende tekst inn i vedtektene:**
"Salg og pantsettelse av velforeningens faste eiendommer, endringer i velforeningens vedtekter og ordensregler, unntatt avståelse av tomt som nevnt i § 7, krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer."

10. Endring av vedtekter 2

Nåværende tekst i vedtektenes §9 avsnitt 2:

Når et medlem mener at en forsikringsmessig skade har oppstått, skal medlemmene melde skaden til forsikringsselskapet i.h.t rutine utarbeidet av styret. Medlemmet skal samtidig underrette styret.

Ny tekst i vedtektenes §9 avsnitt 2:

Når et medlem mener at en forsikringsmessig skade har oppstått, skal medlemmene melde skaden i.h.t rutine utarbeidet av styret. Medlemmet skal samtidig underrette styret.

Begrunnelse:

Endringene i paragraf 9 er nødvendige på grunn av endrede rutiner i forsikringssaker hos Gjensidige og OBOS.

Styrets innstilling
Styret anbefaler medlemmene å stemme for forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> De foreslåtte endringene i vedtektenes § 2 avsnitt 2 godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Forslag om å starte samdyrkelag i Lille Langerud Velforening

Fremmet av: Elin Hjort Johannasen LS7A og Tale Marte Dæhlen LS7C

Se vedlegg

Styrets innstilling
Styret synes ideen om et samdyrkelag er god. Det er et tiltak som mange har respondert positivt på og kan være en hyggelig og sosial hobby for mange som bor på vårt område. Styret har vedtatt en forhåndsstøtte på 15.000 kr til Samdyrkelaget. Oslo kommune har bevilget ca 53.000 kr i støtte.

Området Samdyrkelaget skal bruke, der vi kastet kvist tidligere, er ryddet av Velforeningen og har ikke noen funksjon i dag.

Vilkår er at tiltaket retter seg mot alle medlemmer i Velforeningen. Eksterne kan ikke bli medlem i samdyrkelaget. Samdyrkelaget låner arealet vederlagsfritt og må avgi årsrapport før utgangen av mars hvert år. Dersom Samdyrkelaget oppløses skal området ryddes opp og settes i stand igjen.

Styret vil anbefale årsmøtet å godkjenne at arealet settes av til bruk for samdyrkelaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale om å låne ut området til Samdyrkelaget.
>
> ✓ **Vedtatt.**

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for LILLE LANGERUD VELFORENING

Organisasjonsnummer: 971527625
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. juni kl. 18:00 til 13. juni kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 68.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Haakon Smeby er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Tore Myrvold og Asbjørn Englund er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
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: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Salg av Velforeningens leilighet i Langerudhaugen 8F

Styret viser til årsmøte 23. april 2025 der vi varslet at styret ønsker å selge velforeningens leilighet i Langerudhaugen 8F. Endringene i vedtektene som ble gjort på årsmøtet gjør at et salg kan vedtas på ekstraordinært årsmøte med kvalifisert flertall, det betyr 2/3 av de avgitt stemmene.

Etter årsmøtet har styret hentet in e-takst av Privatmegleren på Oppsal og den gir en estimert salgsverdi på 4.150.000 kr.

Overskudd av salget vil gå inn i velforeningens vedlikeholdsfond.

Under er redegjørelsen for hvorfor Styret ønsker å selge leiligheten som vi eier i Langerudhaugen 8F.

1. Utleien er ikke lønnsom for Velforeningen
2. Utleie har krevd veldig mye arbeid for styret over tid
3. Naboene i Langerudhaugen 8 ønsker å få en stabil eier som nabo

Begrunnelse

Økonomi

Leieprisen per mars 2025 ligger på 13.500 kr per måned, der Velforeningen sitter igjen med 12.515 kr. Dette gir en inntekt på 150.180 i året. Fra denne leien må vi betale kommunale avgifter, ekstrautgifter til utleiemegler, eiendomsskatt og felleskostnader. Når dette er trukket fra er det ca 100.000 kr igjen til vedlikehold. Vi pusset nylig opp gangen for 40.000 kr og badet står for tur, som vil koste minst 300.000. Over tid lønner det seg ikke å leie ut leiligheten.

Det har blitt nevnt at man kan ha leiligheten som en lånesikkerhet. Styret mener at Velforeningen ikke har behov for å låne på leiligheten. Den representerer ca 22.800 kr i eventuell lånesikkerhet per leilighet: 4,0 millioner * 60% / 105= 22.857

Dagens vedlikeholdsfond representerer ca 83.000 kr pr leilighet, noe som er tilstrekkelig for den vedlikeholdsplanen som er vedtatt. Ved salget av leiligheten vil vedlikeholdsfondet ytterligere styrke seg og sannsynligheten for å ta opp lån eller be om innskudd fra eierne er derfor liten.

Ekstra arbeid

I gjennom de siste årene har arbeidet med utleien av leiligheten vært spesielt krevende for styret, som i mange tilfeller har måttet bruke av arbeidstiden sin til å følge opp leieforholdet. Det har oppstått hendelser i leiligheten som styret har brukt mye tid på å rydde opp i og måttet arbeide med dødsbo og sanering, med forsikringsselskapet vårt, med politiet og naboene.

Stabilitet

Naboene i Langerudhaugen 8 har også henvendt seg til styret med et ønske om stabile leieforhold i leiligheten, da det har vært en del uønskede hendelser med flere ulike leieboere i leieforholdet som har gått utover nærmiljøet og tryggheten. Naboene ønsker derfor at vi skal selge leiligheten og få en stabil eier.

Skatteforhold

Midlene som Velforeningen får etter salget skal gå til vårt vedlikeholdsfond, til glede og anvendelse for alle medlemmer.

Ved et salg av leiligheten vil den beregnede gevinsten beskattes 22%, tilsvarende som salg av en sekundærbolig: Utgangsverdi - Inngangsverdi = Gevinst.

Utgangsverdi er salgsverdi minus salgskostnader delt på eierbrøken. Eierbrøken er det samme som din andel av de månedlige felleskostnadene, altså husleien. Inngangsverdien må beregnes for den enkelte eier og vil variere etter eierbrøk og eiertid.

I en Velforening er det medlemmene som beskattes personlig av gevinsten, og ikke Velforeningen. I den årlige skattemeldingen ser du at du som eier har fått din andel av inntekter, formue og gjeld, fordelt etter eierbrøken i vedtektene.

Styret i Velforeningen ønsker at ingen medlemmer skal dekke skatteregningen med personlige opptjente midler. Styret vil derfor redusere husleien i 2026 slik at man får dekket hele skatteutgiften. Reduksjon av husleie blir beregnet for alle medlemmer ut fra eierbrøken på samme måte som ordinær husleie. Avhengig av salgspris vil dette være inntil 2 måneder med felleskostnader. Det betyr at noen medlemmer med lite skattbar gevinst, på grunn av kort eiertid, får en reduksjon i sine utgifter, mens andre med lang eiertid vil bruke mesteparten av beløpet til å dekke skatteregningen.

Opplegget som er beskrevet over er etter en modell som OBOS har utarbeidet og fått godkjent at Skatteetaten ved tilsvarende salg.

Styrets innstilling
Styret ber om at Årsmøtet gir fullmakt til å selge velforeningens leilighet i Langerudhaugen 8F.

Dersom du stemmer ja til å selge leiligheten vil du få 2 måneder redusert husleie i 2026 og vedlikeholdsfondet øker slik at man ikke behøver å be om innskudd til vedlikehold på lang tid.

Styret legger også vekt på at bomiljøet for de andre eierne i Langerudhaugen 8 skal bli bedre. Det synes vi at alle i Lille Langerud Velforening bør støtte.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet gir styret fullmakt til å selge velforeningens leilighet i Langerudhaugen 8F og redusere husleien for alle medlemmer i 2026 slik at skatten blir dekket.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Vedtekter

Vedtekter for Lille Langerud Velforening

§1. Formål

Lille Langerud Velforening er et sameie opprettet for å eie og drive g.nr. 161 b.nr. 7, g.nr. 161 b.nr. 9 og g.nr. 161 b.nr. 15 i Oslo som er den gjenværende eiendom etter at Lille Langerud Sambyggelag A/S er oppløst og de tidligere aksjonærer har fått utskilt og tilskjøtet hver sin utskilte del av de respektive ovennevnte eiendommer.

De som til enhver tid er eiere av disse eiendommer har rett og plikt i medhold til generalforsamlingsvedtak av 29. mai 1979 i Lille Langerud Sambyggelag A/S til å være medlemmer av velforeningen og rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak fattet av velforeningens styrende organer.

Velforeningen har videre som formål å fatte vedtak i saker som angår felles interesser.

Medlemmene hefter for velforeningens forpliktelser innad og utad i samsvar med gjeldende rett.

Medlemmene har ikke rett til å kreve foreningen oppløst.

§2 Organisasjon

Velforeningens øverste besluttende myndighet er årsmøtet. Den daglige virksomhet ledes av et styre valgt av årsmøtet.

§3 Årsmøtet

Årsmøtet holdes en gang hvert år innen utgangen av april måned etter forutgående skriftlig innkalling med minst to ukers varsel.

I god tid før årsmøtet sender styret varsel om frist for innlevering av saker som ønskes tatt opp på årsmøtet. Ekstraordinært årsmøte holdes dersom styret eller minst ti av medlemmene fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallingsfrist for slikt møte er den samme som for ordinært møte.

Hvert medlem representerer en stemme. Om ikke annet er bestemt, treffes vedtak med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme utslagsgivende.

Medlem kan være representert ved fullmektig med skriftlig og datert fullmakt. Maksimalt antall fullmakter er to per medlem.

Årsmøtet ledes av leder eller den leder delegerer oppgaven til.

Årsmøtet behandler:

1. Årsberetning og revidert regnskap
2. Forslag til budsjett
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
4. Valg av revisor og fastsettelse av revisjonshonorar
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Salg og pantsettelse av velforeningens faste eiendommer, endringer i velforeningens vedtekter og ordensregler, unntatt avståelse av tomt som nevnt i § 7, krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Årsmøtet kan ikke fatte vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen. Forslag som fremsettes under saksbehandlingen, skal leveres skriftlig til møteleder før det behandles av årsmøtet.

Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over de saker som behandles og over alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst et medlem som utpekes av årsmøtet blant de som er

tilstede. Protokollen skal være tilgjengelig for medlemmene og snarest legges ut på velforeningens webside.

§4 Styret

Velforeningen ledes av et styre som har fullmakt til å opptre på samtlige medlemmers vegne i alle forhold som går inn under velforeningens formål.

Styret består av inntil syv medlemmer, valgt av årsmøtet.

Styrets leder velges av årsmøtet for ett år om gangen, de øvrige for to år om gangen. Ved konstituering av velforeningen velges to av styrets medlemmer kun for ett år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

Styret forplikter velforeningen ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem. Styret kan ansette forretningsfører innenfor godkjent budsjett, samt meddele fullmakt.

Styret fører protokoll over sine forhandlinger. Av protokollen skal det fremgå hvilke saker som er behandlet, samt de enkelte beslutninger og eventuelle dissenser. Styret orienterer velforeningens medlemmer snarest ved rundskriv om saker av betydning eller av større økonomisk interesse.

Styret skal til hvert årsmøte fremlegge en plan for vedlikehold i Velforeningen for det kommende året, og de neste fem årene, med et forslag til hvordan vedlikeholdet finansieres.

§5 Råderett

Velforeningens vedtekter, styret eller årsmøtet kan ikke begrense medlemmenes rett til fritt å overdra, pantsette eller leie bort sin eiendom, dog slik at det enkelte medlem ikke kan benytte sin eiendom til formål som medfører uvanlig ulempe eller sjene.

I rettighetene etter 1. leddgjelder dog de innskrenkninger som følger §§ 8 og 10.

Det enkelte medlem har ved opprettelsen av velforeningen fått utskilt egen tomt med eget gnr/bnr som inkluderer tomt 10 m ut fra stuesiden i leilighetens bredde. Det enkelte medlem har i tillegg bruksrett over allerede opparbeidet hageareal langs stue- og endeveggsider, så lenge dette ikke er til hinder for andre beboere eller Velforeningen.

Styret må underrettes om skifte i eierforhold.

§6 Vedtekter og ordensregler

Medlemmene plikter å følge de vedtekter og ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på vedtektene anses som brudd på medlemmenes forpliktelser overfor velforeningen.

§7 Bygg og påbygg

Ved utbygging av leilighetene i henhold til "Helhetsplan for Lille Langerud" godkjent av årsmøtet 22. november 2000, og 29. april 2004, har styret fullmakt til å godkjenne den enkelte søknad. Slik godkjenning skal foreligge før saken sendes til behandling i de relevante kommunale organer. Styret skal underrettes om utfallet av behandlingen i nevnte organer.

Når utbygging skjer på velforeningens eiendom (kjøkkensiden) har styret fullmakt til å avstå tomt vederlagsfritt.

Ved oppføring av boder i henhold til planløsninger godkjent av årsmøtet har styret fullmakt til å godkjenne den enkelte søknad. Beboere med endeleilighet skal benytte sin endevegg til sin bod, der etter styrets mening er mulig.

Alle omkostninger ved utbygging av leiligheter og boder bæres av eier. Vedlikehold er regulert i § 8. Andre bygg og påbygg enn de som er nevnt over, skal godkjennes av årsmøtet etter forutgående behandling av styret.

Eier av bod skal være medlem i velforeningen og kan kun overdra bod og leie ut bod til andre medlemmer av velforeningen som ikke eier eller leier bod fra før. Ved salg eller utleie skal styret skriftlig orienteres.

Når godkjent utbygging skjer på velforeningens eiendom (kjøkken-, og endeveggsider) skal tomt avstås vederlagsfritt. Styret avgjør tomtegrensen i.h.t godkjent utbyggingsplan.

Utbygger er selv ansvarlig for å sørge for arbeidet med tilføring av areal og bære alle utgifter ved dette. Utbygginger skal skje i.h.t velforeningens til enhver tid godkjente byggeprosedyre.

§8 Vedlikehold

Det påhviler det enkelte medlem full indre vedlikeholdsplikt samt ytre vedlikehold av boder, dører og vinduer samt treverk som veranda, levegg og kjellerlem. Det enkelte medlem har vedlikeholdsplikt for den innvendige delen av pipen, mens det ytre vedlikeholdet (definert som pipe over betongtak) omfattes av velforeningens ansvar og utbedringer foretas etter styrets nærmere beslutning.

Styret har rett til å påse og påby at vedlikeholdsarbeider som er av betydning for velforeningen, foretas forsvarlig.

Annet ytre vedlikehold av bygninger, fellesanlegg og utstyr m.v. foretas og bekostes av foreningen etter styrets nærmere beslutning.

For at velforeningen skal overta vedlikeholdsansvar for påbygg skal slike bygg være utført av godkjente håndverkere med ansvarsrett, og styret skal ha mottatt rapport over utført arbeid.

Velforeningen har ikke ansvar for skader og vedlikehold som følge av at et medlem har foretatt senkning av kjellergulv.

Alt vedlikehold av fellesanlegg skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevaring og utseende.

Kostnader til vedlikehold av boder i fellesløsninger dekkes av eierne. Dersom slikt vedlikehold ikke utføres kan styret etter nærmere varsel til bodens eiere gjennomføre nødvendig vedlikehold for eiernes regning.

Utvendige arrangement er ikke tillatt uten forutgående godkjenning av styret.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke er til skade for andre medlemmer.

Reparasjon av kloakk og vannledning fra hus til kommunal ledning bekostes av velforeningen. Skyldes skaden uaktsomhet av sameieren, har velforeningen rett og plikt til å kreve refusjon. Spørsmålet om eventuell uaktsomhet forelegges utførende rørlegger-firma til uttalelse.

Velforeningens ansvar vedrørende kjellere er knyttet til det ytre vedlikeholdet. Vedlikeholdsplikten begrenser seg til vedlikehold som er nødvendig for at kjelleren brukes som råkjeller. Skader på oppgraderinger av kjellere er ikke omfattet av sameiets ansvar. Slike skader kan imidlertid i noen utstrekning gi forsikringsdekning av sameiets felles forsikring.

§9 Forsikring

Velforeningen har ansvar for å tegne en felles forsikring av hele bygningsmassen (inkl. boder) og fellesarealer.

Når et medlem mener at en forsikringsmessig skade har oppstått, skal medlemmene melde skaden i.h.t rutine utarbeidet av styret. Medlemmet skal samtidig underrette styret.

Medlemmene har et selvstendig ansvar for å tegne egne innbo- og løsøreforsikringer.

§10 Fellesutgifter

Fellesutgifter fordeles på medlemmene i henhold til følgende brøk: 0,943 % (Leilighetstype A), 1,059 % (leilighetstype B/C), 0,700 % (leilighetstype D) og 0,869 % (leilighetstype E). Når en leilighet utbygges overtar velforeningen ansvaret for ytre vedlikehold av påbygget, og fellesavgiften økes til nærmeste prosent sats.
Velforeningen har ansvar for å innmelde medlemmenes andel av fellesformue og gjeld til skattemyndighetene etter følgende fordelingsnøkkel: Verdien av fast eiendom fordeles likt per medlem. Variabel formue, gjeld og renter fordeles i.h.t. brøken i punkt 1 i denne paragraf.

§11 Mislighold

Til sikkerhet for ethvert ansvar som det enkelte medlem måtte komme i overfor velforeningen,

skal velforeningen ha pant i det enkelte medlems eiendom for inntil kr.10 000,- med prioritet innen 90% av lånetakst til enhver tid. Krever styret lånetakst, skal denne være avholdt av takstmann godkjent av Forsikringsrådet.

Dersom et medlem misligholder sine forpliktelser overfor velforeningen, herunder ikke betalt andel av fellesutgiftene rettidig, har velforeningen rett til, etter at medlemmet har mottatt rekommandert varsel med krav om innbetaling innen 14 dager, å realisere sin sikkerhet.

Vedtektene er vedtatt på konstituerende møte tirsdag 28.10.80
med endringer vedtatt på årsmøtet 17.03.81.

Endringslogg:

Årsmøte	Endring
22.04.86	Endring av §3
26.05.87	Endringer av§3, avsnitt 5 og avsnitt 10, rettelse i §5, avsnitt 1, tilføyelse av nytt avsnitt §7.
1997	Endring av §3, 5. avsnitt.
2002	Endring av §3, 4.. Endring av §3, 8, 9 og 11. avsnitt. Endring av §5, 2. avsnitt. Endring av §7. Endring av §8, 4. avsnitt.
2015	§4 Styret: *formann* endres *styrets leder*.
	§7 Bygg og påbygg, avsnitt 2: Teksten *«Alle omkostninger ved utbygging av leiligheter bæres av eier. Vedlikehold av påbygg er regulert i § 8»* fjernes.
	§7 Bygg og påbygg, avsnitt 3, fra 2. setning: Teksten «Styret kan selv beslutte oppføring av boder i fellesløsninger når planer for slike er godkjent av årsmøtet. Kostnader ved oppføring av boder i fellesløsning skal bæres av den enkelte bruker etter nærmere avtale med styret. Vedlikehold av boder er regulert i § 8. Andre bygg og påbygg enn de som er nevnt over, skal godkjennes av årsmøtet etter forutgående behandling av styret.» er edret til *«Ved oppføring av boder i henhold til planløsninger godkjent av årsmøtet har styret fullmakt til å godkjenne den enkelte søknad. Beboere med endeleilighet skal benytte sin endevegg til sin bod, der etter styrets mening er mulig. (Nytt avsnitt.) Alle omkostninger ved utbygging av leiligheter og boder bæres av eier. Vedlikehold er regulert i § 8. Andre bygg og påbygg enn de som er nevnt over, skal godkjennes av årsmøtet etter forutgående behandling av styret.»*
	§7 Bygg og påbygg, nytt siste avsnitt: *«Eier av bod skal være medlem i velforeningen og kan kun overdra bod og leie ut bod til andre medlemmer av velforeningen som ikke eier eller leier bod fra før. Ved salg eller utleie skal styret skriftlig orinteres.»*
	§8 Vedlikehold, 1. setning: endres fra «Det påhviler det enkelte medlem full indre vedlikeholdsplikt samt ytre vedlikehold av dører og vinduer» til *«Det påhviler det enkelte medlem full indre vedlikeholdsplikt samt ytre vedlikehold av boder, dører og vinduer samt treverk som veranda, levegg og kjellerlem»*.
	§8 Vedlikehold, siste avsnitt, 2. setning: endres fra *«Skyldes skaden uaktsomhet av sameieren, har velforeningen rett og plikt til å kreve refusjon fra sameieren»* til *«Skyldes skaden uaktsomhet av sameieren, har velforeningen rett og plikt til å kreve refusjon»*.
2017	§4 Styret Følgende setning legges til §4 «Styret skal til hvert årsmøte fremlegge en plan for vedlikehold i LLV for det kommende året, og de neste fem årene, med et forslag til hvordan vedlikeholdet finansieres.»
2018	§8 Vedlikehold *«Vedlikehold av boder oppført i henhold til § 7 bekostes av eier. Kostnader til vedlikehold av boder i fellesløsning dekkes av brukerne etter nærmere avtale med styret.»* Endres til

	«Kostnader til vedlikehold av boder i fellesløsninger dekkes av eierne. Dersom slikt vedlikehold ikke utføres kan styret etter nærmere varsel til bodens eiere gjennomføre nødvendig vedlikehold for eiernes regning.»
2019	§3 ÅRSMØTET: «Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over de saker som behandles og over alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst et medlem som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal være tilgjengelig for medlemmene og snarest legges ut på velforeningens webside» $4 STYRET: «Styret består av inntil syv medlemmer, valgt av årsmøtet» $5 RÅDERETT: «Det enkelte medlem har ved opprettelsen av velforeningen fått utskilt egen tomt med eget gnr/bnr som inkluderer tomt 10 m ut fra stuesiden i leilighetens bredde. Det enkelte medlem har i tillegg bruksrett over allerede opparbeidet hageareal langs stue- og endeveggsider, så lenge dette ikke er til hinder for andre beboere eller Velforeningen.» §7 BYGG OG PÅBYGG: «Når godkjent utbygging skjer på velforeningens eiendom (kjøkken-, og endeveggsider) skal tomt avstås vederlagsfritt. Styret avgjør tomtegrensen i.h.t godkjent utbyggingsplan. Utbygger er selv ansvarlig for å sørge for arbeidet med tilføring av areal og bære alle utgifter ved dette. Utbygginger skal skje i.h.t velforeningens til enhver tid godkjente byggeprosedyre» § 8 VEDLIKEHOLD: **«**Det enkelte medlem har vedlikeholdsplikt for den innvendige delen av pipen, mens det ytre vedlikeholdet (definert som pipe over *betong*tak) omfattes av velforeningens ansvar og utbedringer foretas etter styrets nærmere beslutning» $9 FELLESUTGIFTER: «Fellesutgifter fordeles på medlemmene i henhold til følgende brøk: 0,943 % (Leilighetstype A), 1,059 % (leilighetstype B/C), 0,700 % (leilighetstype D) og 0,869 % (leilighetstype E). Når en leilighet utbygges overtar velforeningen ansvaret for ytre vedlikehold av påbygget, og fellesavgiften økes til nærmeste prosent sats. Velforeningen har ansvar for å innmelde medlemmenes andel av fellesformue og gjeld til skattemyndighetene etter følgende fordelingsnøkkel: Verdien av fast eiendom fordeles likt per medlem. Variabel formue, gjeld og renter fordeles i.h.t. brøken i punkt 1 i denne paragraf».
2020	§8 (nytt fjerde ledd): «For at velforeningen skal overta vedlikeholdsansvar for påbygg skal slike bygg være utført av godkjente håndverkere med ansvarsrett, og styret skal ha mottatt rapport over utført arbeid» §8 (nytt femte ledd): «Velforeningen har ikke ansvar for skader og vedlikehold som følge av at et medlem har foretatt senkning av kjellergulv» §8 (nytt siste ledd): «Velforeningens ansvar vedrørende kjellere er knyttet til det ytre vedlikeholdet. Vedlikeholdsplikten begrenser seg til vedlikehold som er nødvendig for at kjelleren

	brukes som råkjeller. Skader på oppgraderinger av kjellere er ikke omfattet av sameiets ansvar. Slike skader kan imidlertid i noen utstrekning gi forsikringsdekning av sameiets felles forsikring.» Ny paragraf §9 Forsikring: «Velforeningen har ansvar for å tegne en felles forsikring av hele bygningsmassen (inkl. boder) og fellesarealer. Når et medlem mener at en forsikringsmessig skade har oppstått, skal medlemmene melde skaden til forsikringsselskapet i.h.t rutine utarbeidet av styret. Medlemmet skal samtidig underrette styret. Medlemmene har et selvstendig ansvar for å tegne egne innbo- og løsøreforsikringer.» Forslaget medfører at nåværende §§9 og 10 endres til §§10 og 11.
23.04.2025	Ny paragraf §3 avsnitt 7, avsnitt 8 slettet «Salg og pantsettelse av velforeningens faste eiendommer, endringer i velforeningens vedtekter og ordensregler, unntatt avståelse av tomt som nevnt i § 7, krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.» Endringen medførte at alle endringer krever 2/3 av avgitte stemmer og ikke 2/3 av alle medlemmer for endringer i paragraf §1 og salg, som tidligere. Ny Paragraf §9 avsnitt 2, grunnet endring i rutiner fra forsikringsselskapet. «Når et medlem mener at en forsikringsmessig skade har oppstått, skal medlemmene melde skaden i.h.t rutine utarbeidet av styret. Medlemmet skal samtidig underrette styret.»

Ordensregler
(Vedtatt i 1990, tilpasset dagens forhold)

Innledning; Etter vedtektenes formålsparagraf er enhver eier pliktig, og har rett til å være medlem av Lille Langerud Velforening. Vedtektenes§5 fastslår at alle eiere har plikt til å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Ved framleie plikter eieren å gjøre ordensreglene kjent for leieboeren, og denne er forpliktet til å følge ordensreglene.

§1. Eieren plikter å gi skriftlig melding til velforeningens styre straks det oppdages skader, feil eller mangler som ligger under velforeningens ansvar å utbedre.
Muntlig melding til det enkelte styremedlem kan ikke påberopes som tilstrekkelig. Hvis skade m.v. utbedres på eierens egen regning uten den påbudte melding er gitt, vil eieren ikke kunne regne med å få utgiftene dekket eller refundert.

§2. I felles kjellernedganger, hovedinnganger, innvendige trapper og felles kjellerrom, skal renhold besørges av de enkelte eiere skiftvis, uansett hvilken etasje de bor i, hvis ikke alle oppgangens familier er enige om en annen ordning.

§3. Innfartsveien foran huset skal holdes ryddig og farbar til enhver tid. Husk at vaktmesteren skal frem for snøbrøyting, sandstrøing og feiing.

§4. Avfall som kastes i søppelkassene skal være forsvarlig innpakket, og kassene må ikke fylles mer enn at lokket slutter tett. Husk kildesortering av avfallet. Kassene i søppelhusene er kun for husholdningsavfall og papir. Glass kastes i glassigloen i Langerudhaugen. Annet av leveres til en miljøstasjon.
Hvis ikke annet er avtalt mellom beboerne, er alle kassene i et søppelhuset felles for dem som sogner til huset.
De som sogner til hvert søppelhus skal på dugnad holde huset og søppelkassene ryddig og rent.

§5. Utvendig skilt (unntatt navneskilt), flaggstenger, private antenneanlegg, parabolantenner og lignende må ikke anbringes uten skriftlig samtykke fra styret.

§6. Angående bruk av vaskeriet innprentes det at de oppsatte vaskelister, samt regler for bruk av de forskjellige maskiner må følges nøyaktig. Det er forbudt å ta med tøy eller tørk for andre enn velforeningens medlemmer. Unngå bruk av tørketrommel på sen kvelds/natterstid.

§7. Lufting og eventuelt børsting av sengeklær, teppebanking og lignende må utføres slik at det ikke sjenerer naboer.
Tørkeplassene er felles, og må ikke brukes søndager, samt på hellig/høytidsdager. Gjelder også på dager før disse etter kl. 19.00.

§8. Biler skal hensettes på de oppmerkede parkeringsplassene. Beboere med garasje henstilles til å bruke disse. Gjesteparkering skal finne sted i Langerudhaugen. Disse skal utstyres med oblat.

Det er forbudt å parkere langs veikant slik at annen trafikk hindres. Langerudsvingen er kommunal eiendom fra Østensjøveien til bommen. Her gjelder kommunens generelle parkeringsbestemmelser. I vinterhalvåret, 1.10 – 1.04 er motorvarmerplassene reservert de som benytter strømuttak til motorvarmer og betaler for slik plass. Beboere som benytter strømuttak hele året til lading av el-bil kan inntil videre, som en videreføring av gjeldende prøveordning, benytte plassen hele året og betale for hele året.
Det er forbudt å parkere på stikkveier og inntil hus. Campingvogner, tilhengere, uregistrerte biler, og biler som står ubenyttet over lengre til uten styrets godkjenning skal ikke oppta plasser på de oppmerkede plassene. Disse kan bli fjernet for eiers regning hvis ikke styrets pålegg etterkommes.
Kjøring på stikkveier er kun for absolutt nødvendig av og på lessing.
Vis hensyn. Vi har mange barn og eldre i velforeningen.

§9. Det er forbudt å kaste ting i klosettene som kan tilstoppe rørene. Staking og skade som skyldes overtredelse av denne bestemmelse kan eier/leieboer selv måtte betale.

§10. All lek og sykling på velforeningens arealer er tillatt såfremt dette gjøres på en forsvarlig måte, og ikke forstyrrer beboerne eller skader velforeningens grøntareal.
Gressklipping må ikke forekomme etter kl. 21.00. Planter og trær på grøntarealene må ikke beskjæres uten at forutgående godkjenning fra grøntkomite/styre er innhentet.
Vis varsomhet tidlig på våren før plenene har tatt seg opp etter vinteren.

§11. Vanlig husdyr som hund og katt kan holdes, men enhver dyreeier må påse at disse ikke er til sjenanse for andre beboere. Hunder skal holdes i bånd. Husdyr som er til stor plage for andre beboere, har styret rett til å kunne forlange fjernet. Husk å fjerne etterlatenskaper fra alle typer husdyr. Bruk hundepose.

§12. Demp TV og stereoanlegg, og lag ikke unødig støy. Det er ikke bare nattero naboen har krav på. Banking og støyende oppussing må ikke forekomme etter kl. 22.00.
Av hensyn til lydforplantning anmodes det å sette piano på gummiføtter, og å plassere instrumentet litt fra veggen. Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 17.00 og 18.00, og etter kl. 20.00, samt på søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates kun etter samtykke fra naboer.

§13. Eiere med felles vannkran må bli enige om bruken slik at alle får anledning til å vanne i lovlig tid. Respekter vanningsrestriksjonene.
Husk at brenning av avfall/søppel er forbudt i sommerhalvåret.
Enhver eier/leieboer plikter å holde sine hageanlegg både på for og baksiden i velstelt stand.
Respekter hverandres plass foran husene. Vis hensyn.

Sørg for at vaktmesterens arbeid kan bli utført uten hindring. Ikke la fellesarealene bli lagerplass. Hjelp til med å holde fellesarealene ryddige og pene. Et pent og velstelt anlegg er til felles glede.

Hver enkelt eier er ansvarlig for at ordensreglene blir fulgt. Reglene inneholder ikke bare plikter, de skal også sikre beboerne orden, ro og ikke minst hygge i hjemmene.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
LANGERUDHAUGEN 8B

Dato: 30.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516162
1573

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.161 BNR. 68

Vi viser til bestilling av 20250730 for LANGERUDHAUGEN 8B.

GNR. 161 BNR. 68

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.01.1980.

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

107 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

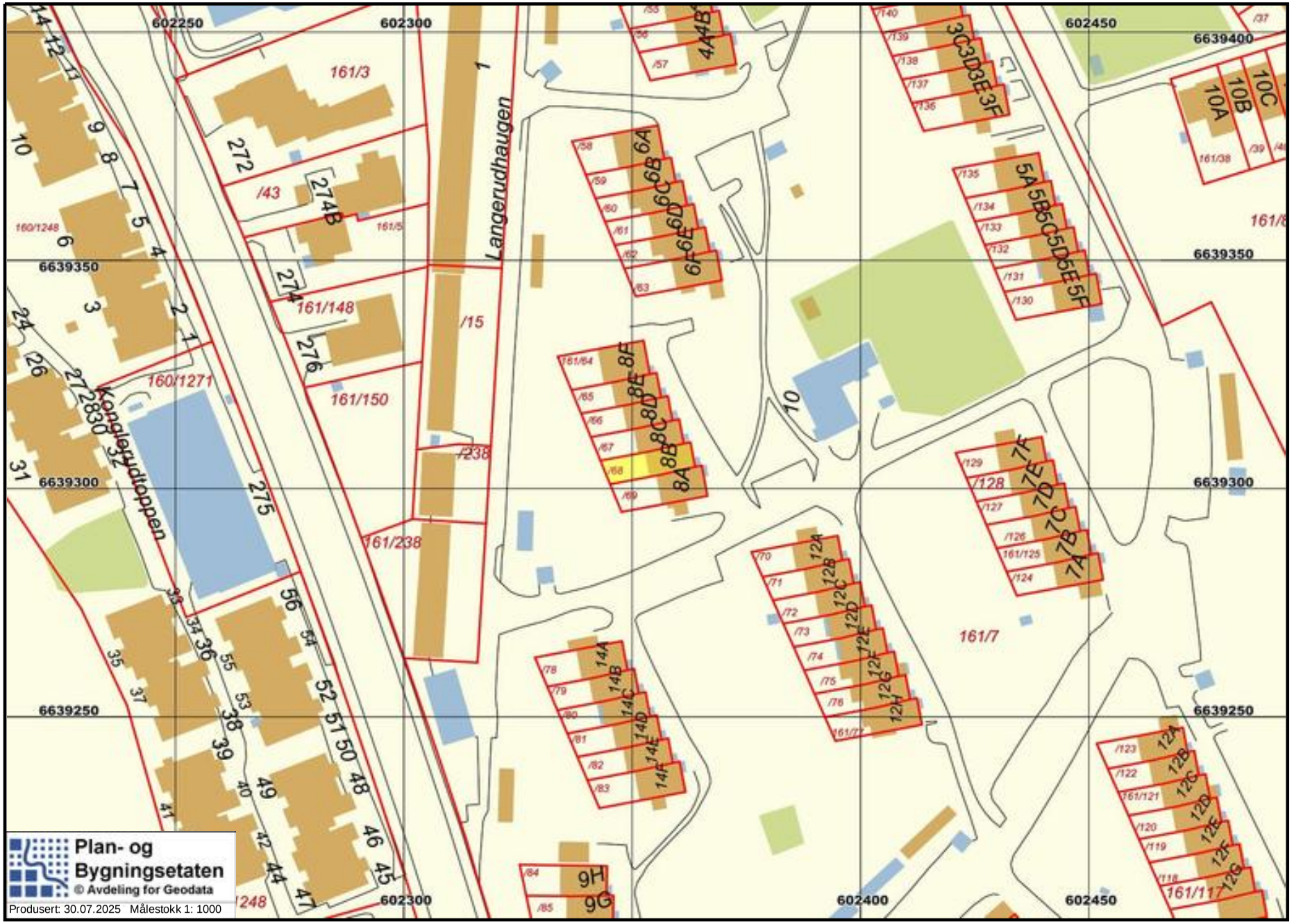
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

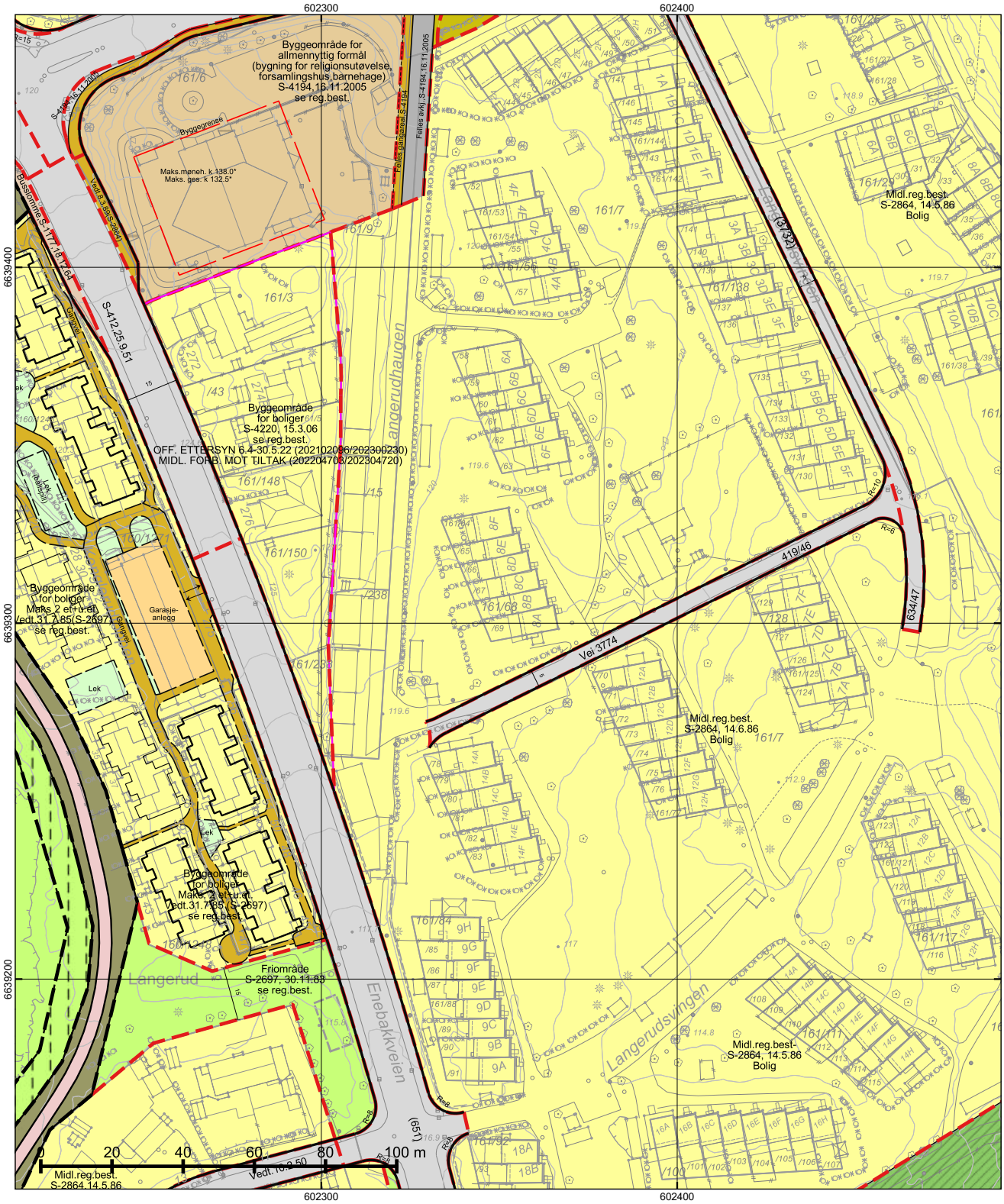
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

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


602250
602300
602400
602450
6639400
6639350
6639300
6639250
161/3
272
/43
274B
274
161/148
276
161/150
/15
/238
161/238
161/5
160/1248
160/1271
Kongeryddoppen
275
Langerudhaugen
161/7
161/1248
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 30.07.2025 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

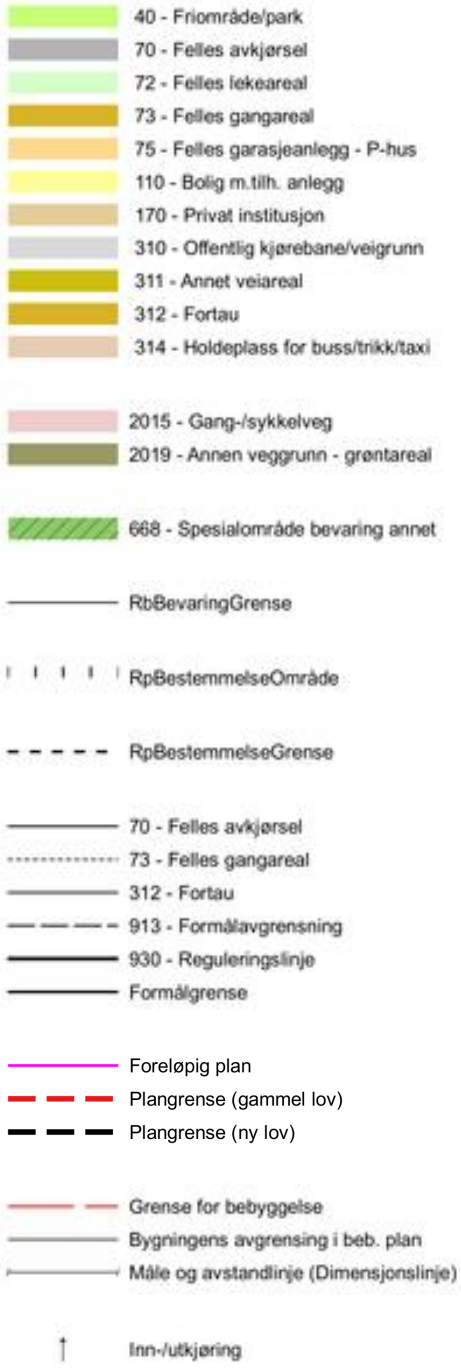
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

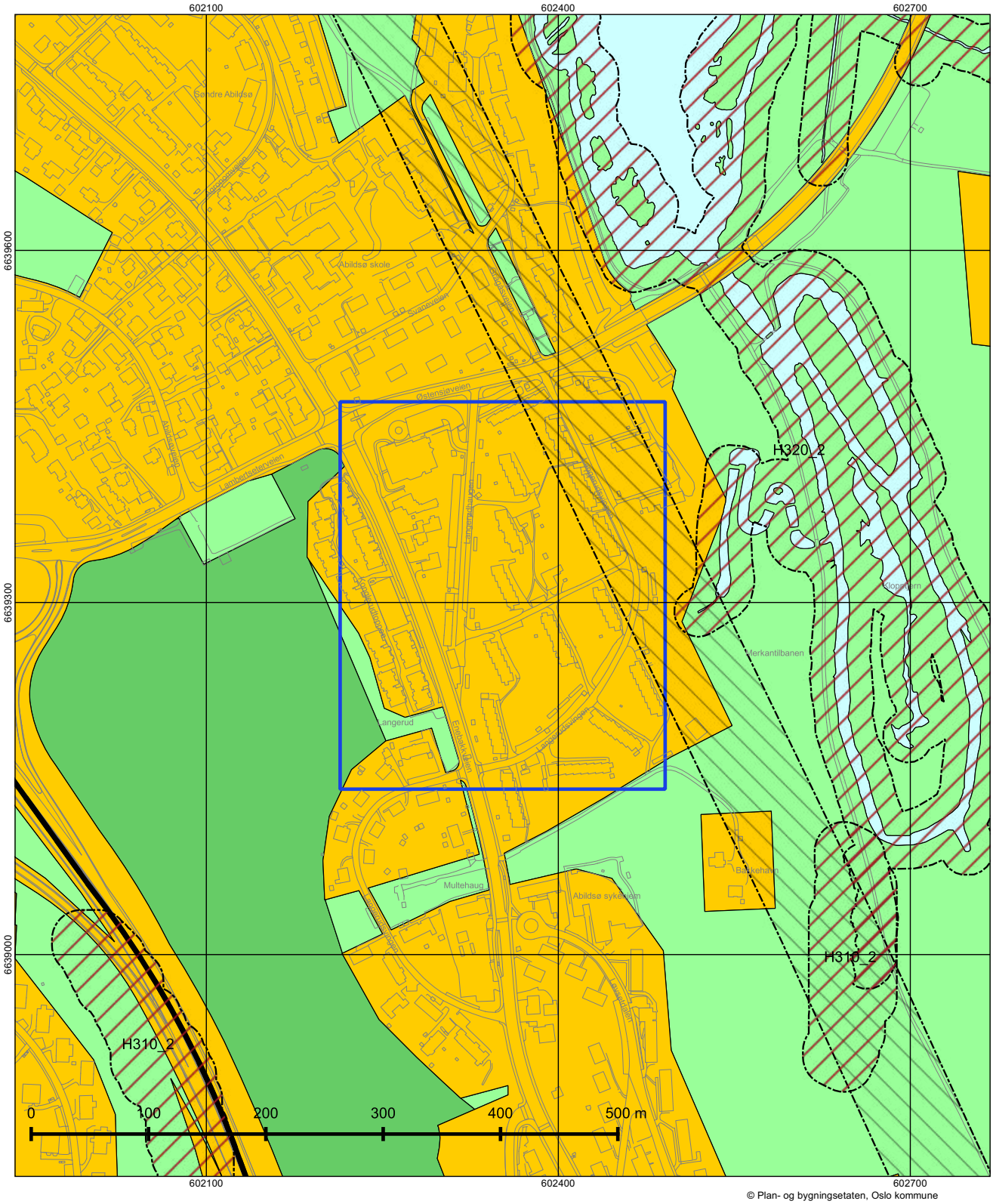
PlottID/Best.nr: 151682/ 86524981
Deres ref.:
Adresse: Langerudhaugen 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 161/68

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151682/86524981
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

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

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

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

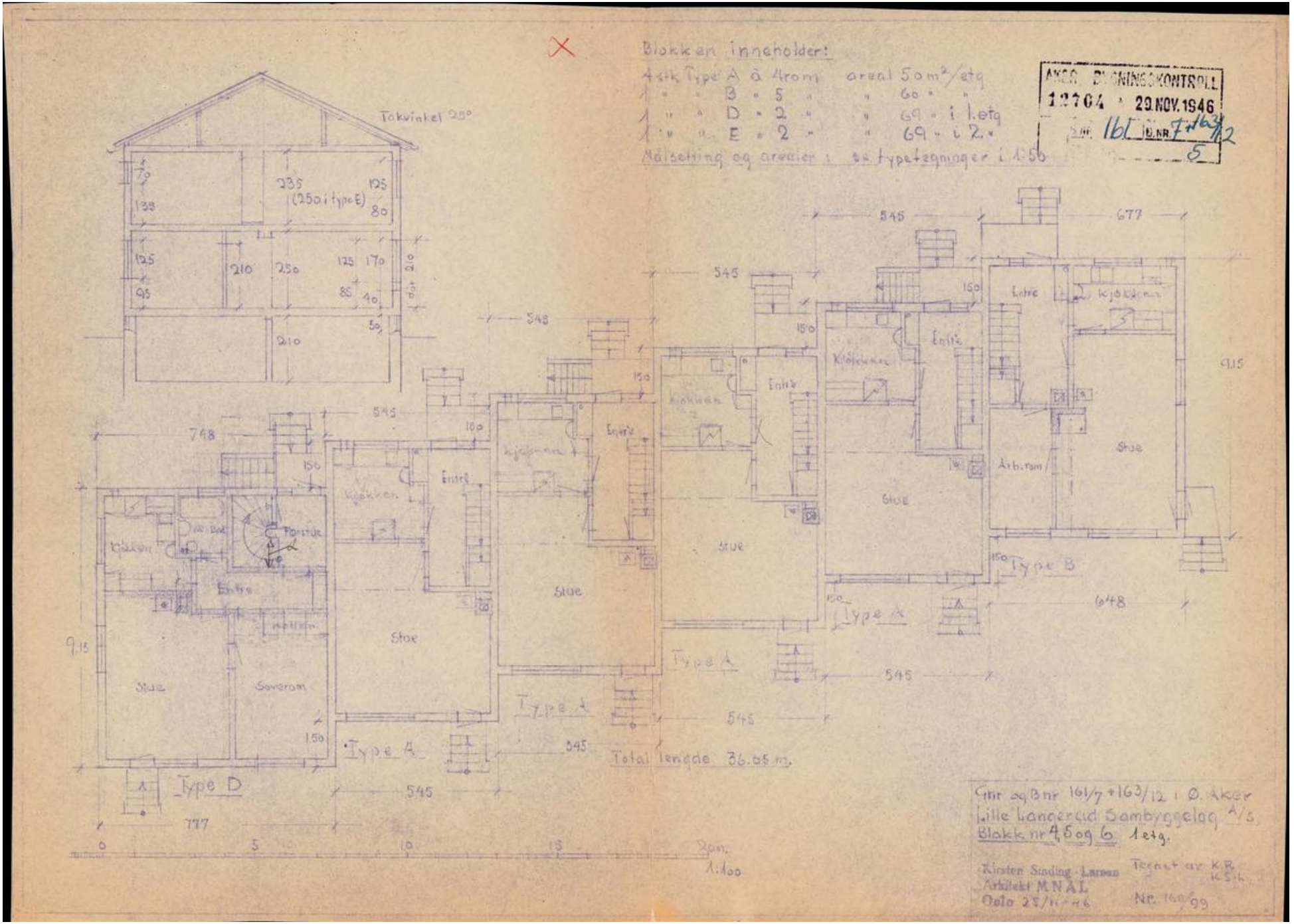
§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35. Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan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

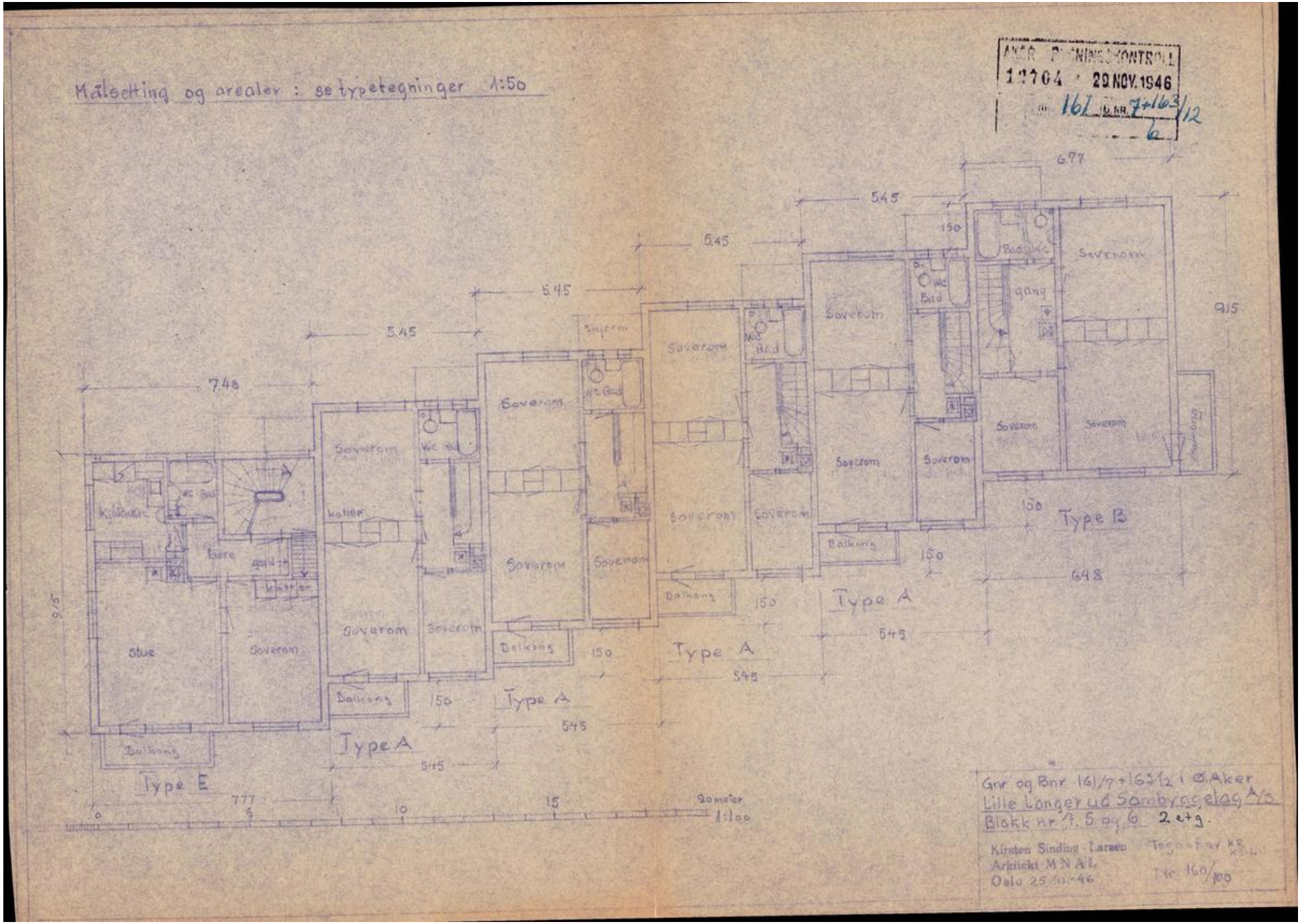
§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også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

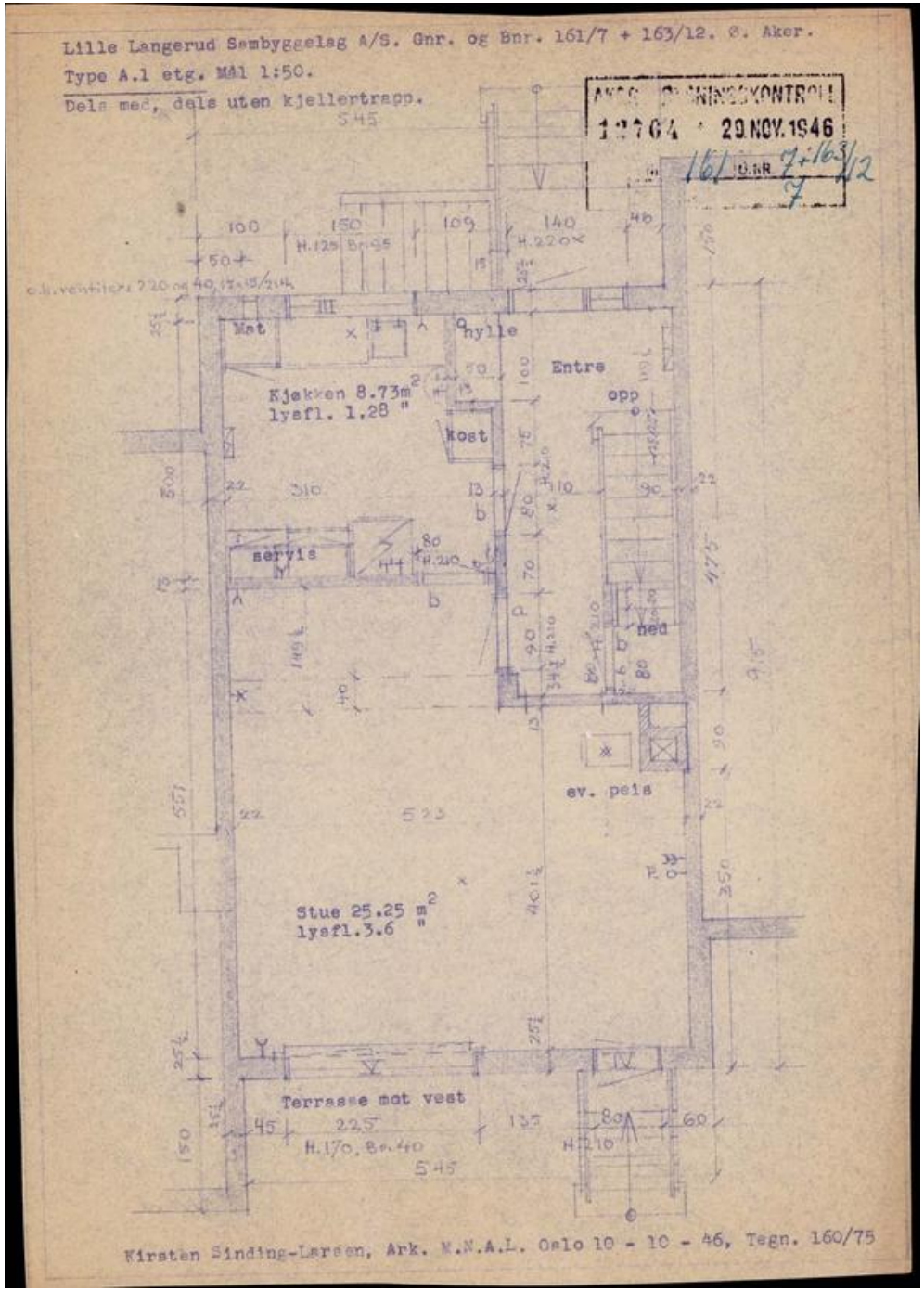
§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende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

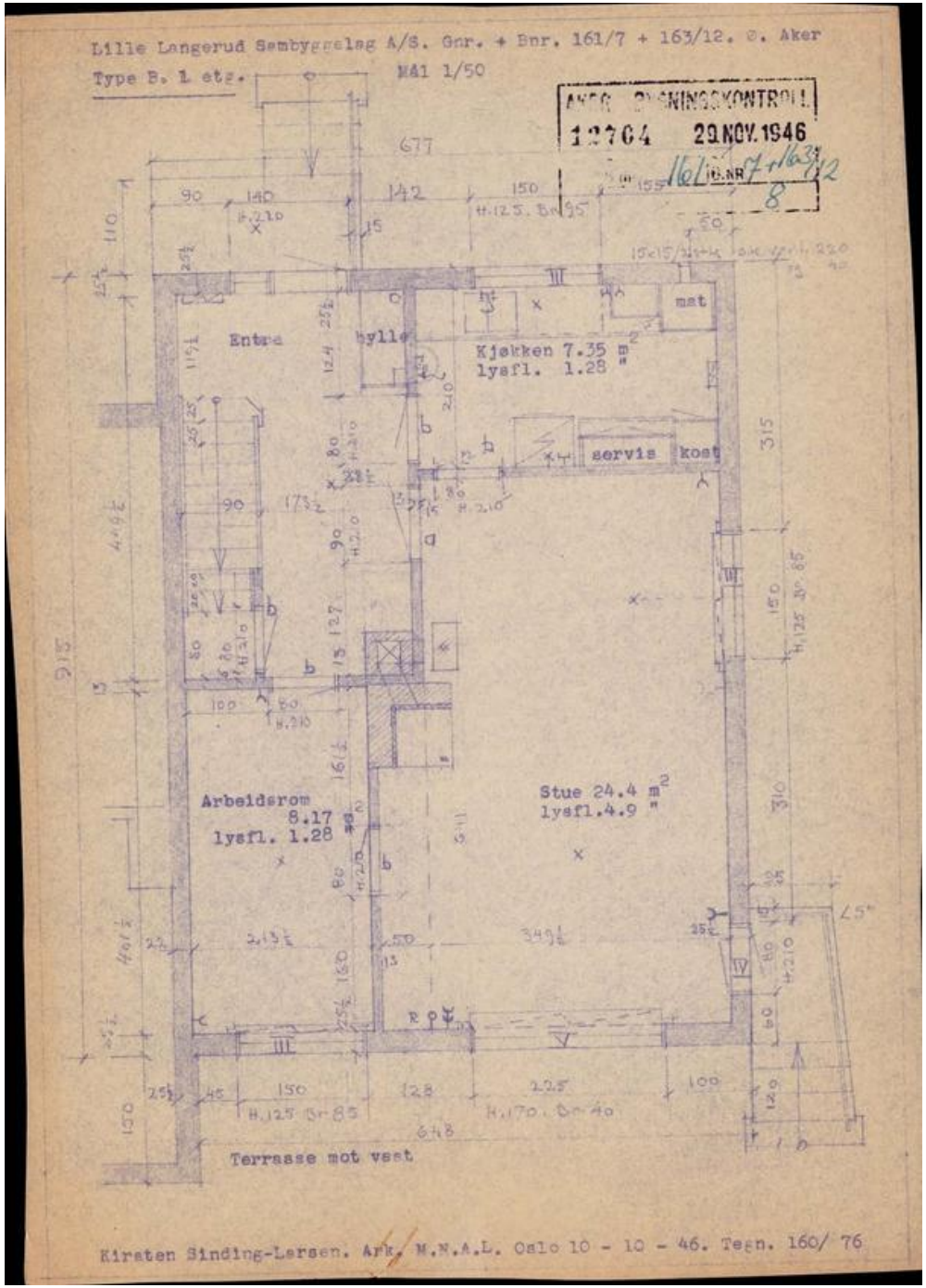
§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

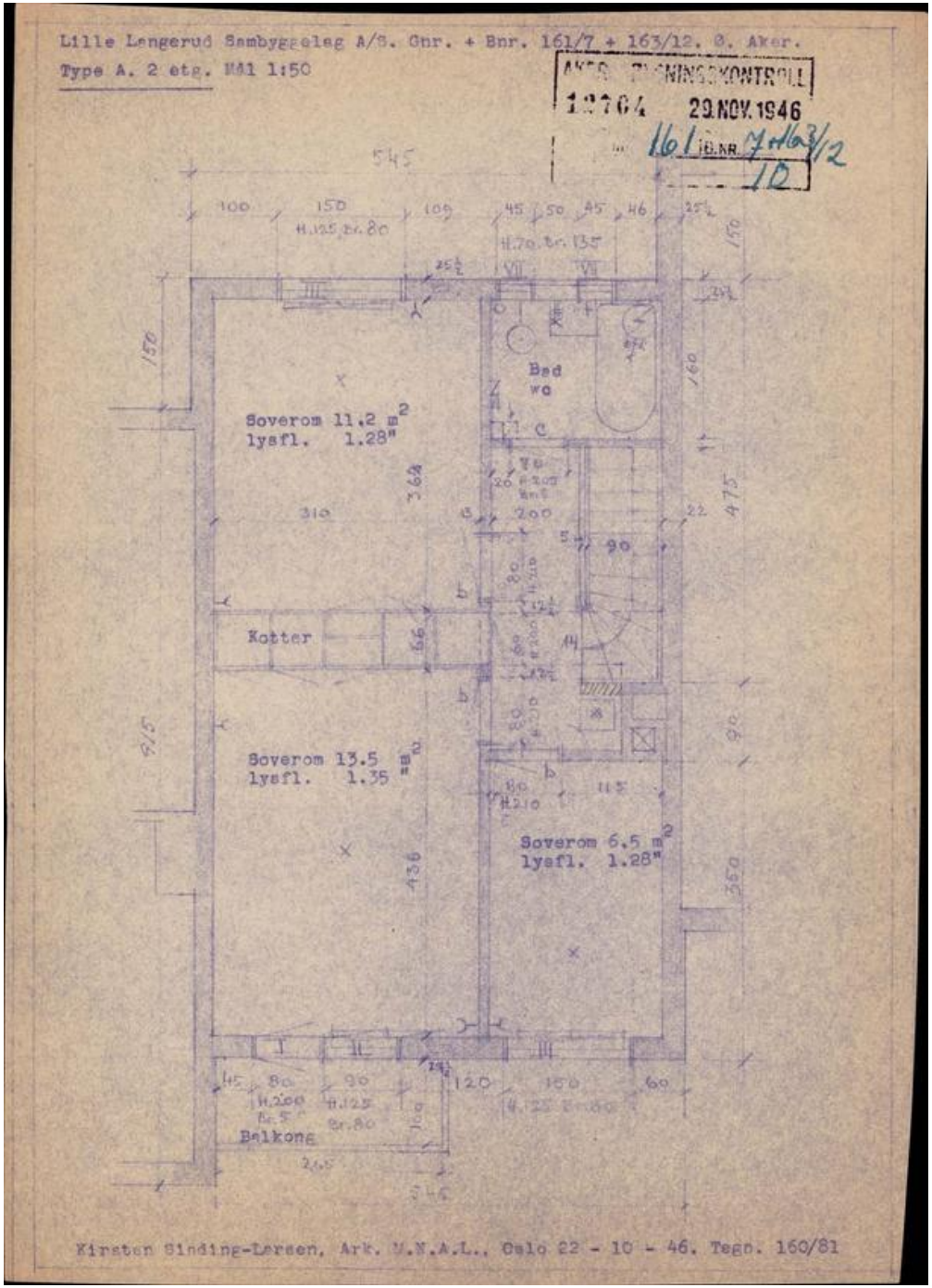
§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for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

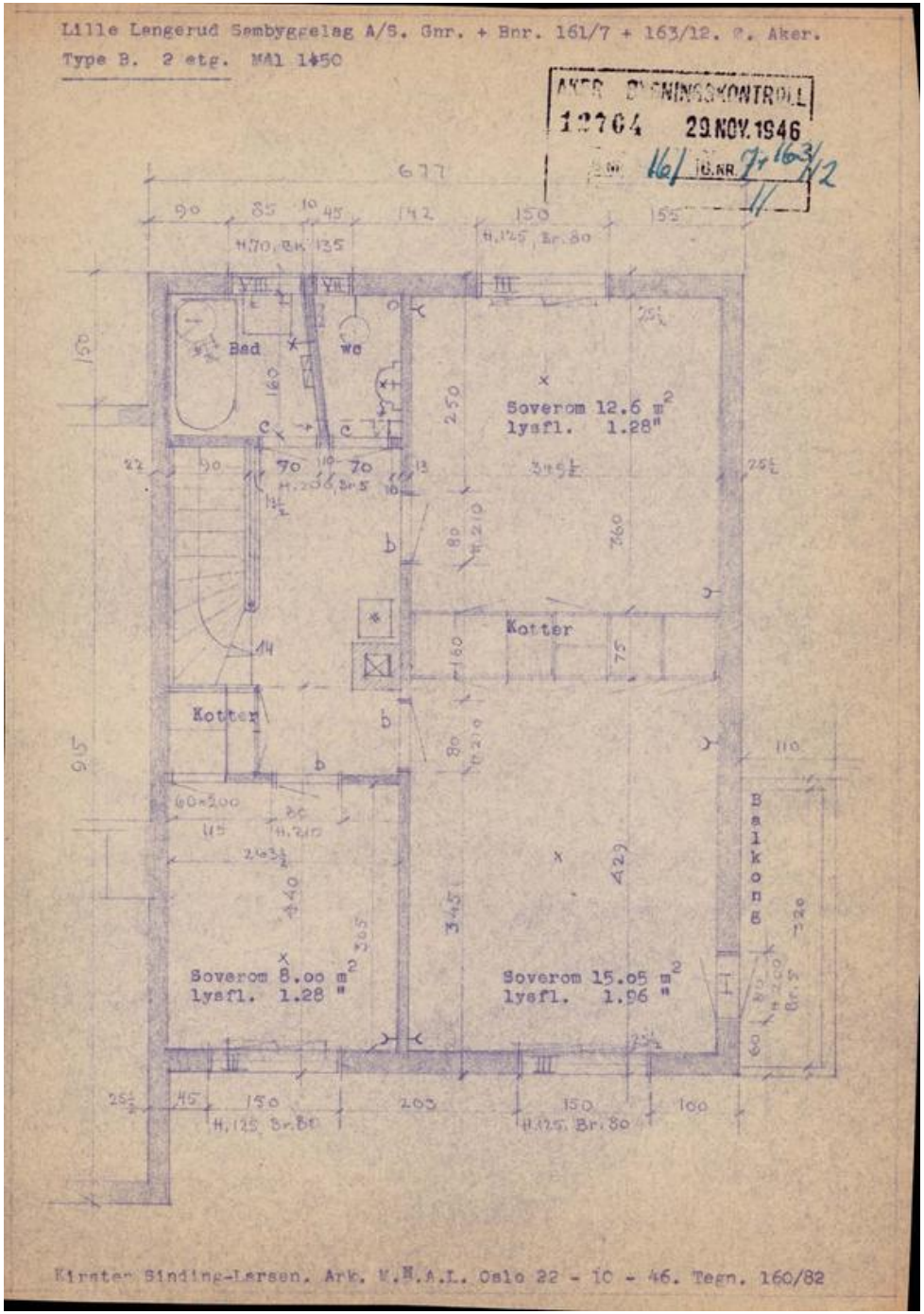

Blokken inneholder:
4 stk Type A à 4 rom areal 50 m²/etg
1 " " B " 5 " " 60 " "
1 " " D " 2 " " 69 " i 1. etg
1 " " E " 2 " " 69 " i 2. "
Målsetting og arealer: se typetegninger i 1:50
AKER BYGNINGSKONTROLL
12764 - 29. NOV. 1946
Gnr. 161 Bnr. 7+163/12
5
Takvinkel 28°
Type A
Type B
Type D
Total lengde 36.05 m.
Gnr og Bnr 161/7 + 163/12 i Ø. Aker
Lille Lancerad Sambyggelag A/S
Blokk nr 4, 5 og 6 1 etg.
Kirsten Sinding-Larsen
Arkitekt MNAL
Oslo 25/11-46
Tegnet av K.B.
K.S-L.
Nr. 160/99


Målsetting og arealer : se typetegninger 1:50
AKER BYGNINGSKONTROLL
12704 · 29. NOV. 1946
161 / 7+163/12
6
6.77
5.45
5.45
5.45
5.45
7.48
9.15
9.15
Soverom
Soverom
Soverom


Lille Langerud Sambyggelag A/S. Gnr. og Bnr. 161/7 + 163/12. Ø. Aker.
Type A.1 etg. Mål 1:50.
Dels med, dels uten kjellertrapp.
ARKIT. BYGNINGSKONTROLL
12764 29 NOV. 1946
161 G.NR. 7+163/12
7
Mat
hylle
Entre
opp
Kjøkken 8.73m²
lysfl. 1.28 "
kost
servis
ned
ev. peis
Stue 25.25 m²
lysfl.3.6 "
Terrasse mot vest
Kirsten Sinding-Larsen, Ark. M.N.A.L. Oslo 10 - 10 - 46, Tegn. 160/75


Lille Langerud Sembyggelag A/S. Gnr. + Bnr. 161/7 + 163/12. Ø. Aker
Type B. 1 etg.
M41 1/50
ANSV. BYGNINGSKONTROLL
12764 29.NOV.1946
161/7+163/12
Entre
hylle
Kjøkken 7.35 m²
lysfl. 1.28 "
mat
servis
kost
Arbeidsrom
8.17 m²
lysfl. 1.28 "
Stue 24.4 m²
lysfl.4.9 "
Terrasse mot vest
Kirsten Sinding-Larsen. Ark. M.N.A.L. Oslo 10 - 10 - 46. Tegn. 160/ 76


Lille Lengerud Sambyggelag A/S. Gnr. + Bnr. 161/7 + 163/12. Ø. Aker.
Type A. 2 etg. Mål 1:50
AKER BYGNINGSKONTROLL
13764 29.NOV.1946
161 B.NR 7+163/2
10
545
100
150
109
45
50
45
46
25½
150
Bad
wc
Soverom 11.2 m²
lysfl. 1.28"
364
310
200
90
475
Kotter
66
Soverom 13.5 m²
lysfl. 1.35 "
Soverom 6.5 m²
lysfl. 1.28"
436
360
120
150
60
Balkong
546
Kirsten Sinding-Larsen, Ark. M.N.A.L., Oslo 22 - 10 - 46. Tegn. 160/81


Lille Langerud Sambyggelag A/S. Gnr. + Bnr. 161/7 + 163/12. P. Aker.
Type B. 2 etg. MÅl 1:50
AKER BYGNINGSKONTROLL
12764 29.NOV.1946
Bad
WC
Soverom 12.6 m²
lysfl. 1.28"
Kotter
Kotter
Soverom 8.00 m²
lysfl. 1.28 "
Soverom 15.05 m²
lysfl. 1.96 "
Balkong
Kirsten Sinding-Larsen. Ark. M.N.A.L. Oslo 22 - 10 - 46. Tegn. 160/82

28/11-1958.

/NR

Gnr. 161, bnr. 8, blokk 2, Langerudsvingen 8. 48/4015.

Nybygg. 23/1-1957.

Våningshus.

Lille Langerud Sambyggelag II A/S, v/c.r.sakf.Sinding-Larsen, Akersgt.16.

Arkitektene Ewald Olsson og Kirsten Sinding-Larsen, Kronprinsensgt. 17.

Ingeniör O. Wingaard, Fr.Nansens pl. 9, Oslo.
Tömmermester G. Vangen, Rathkesgt. 15, Oslo.
Ingeniör A. Knoph, Rosenkrantsgt. 15, Oslo.

Distriktsingeniör
A. Gjerstad

161	8	Byggherre	Anmelder	Ansvarshavende	ARKIV: 2042.
		Lille Langerud	Ole Ewald Olsen og		Tomt nr.: 8 til Langerudsvingen.
Bokkb. II:		Samb.byggelag II.	Kirsten Sunding Jensen		Parsell nr.: Sted: Lille Langerud.
		v/o.v. Ole Ewald Sunding Jensen. Mariboes. 16. Oslo.			Ferdigattest: 29/11-48

Veiattest: 14/2 49 | Kloakkattest: | Feierattest: 25/2 49 | Hageplan iorden: | Meldt ferdig: | Meldt mangler rettet: | Sendt Veisjefen: 13/8-48. | Retur: 18/2 49

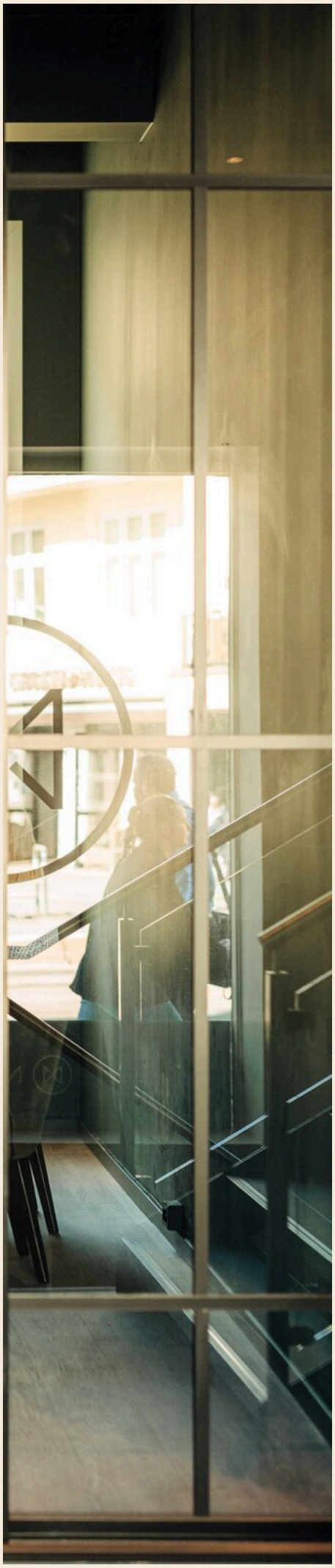
Datum	L.nr.	Bilag	Innhold:	Eksp.
10/9-48.	4015.	1.	6 esp. Våningshus.	29/10 48 Bindingsverk. 5 Hus à 47 m²
		2.	Innkl. bl.	"
		3.	Situasjon.	"
		4.	Vidjekter	" Fasadriået 18/8 Innsl 20/8 —
		5.	Fjøller og gulv.	"
		6.	Isk. og 2mm. stasjo	"
		7.	Fasader.	"
			Naboer se bl. 2.	
1/11 48	15984	8.	Siden opprettet	1/11
	15918	9	Overs. 194/186	25/2 49 Ing. O. Wangaard (12149) Tel. V. Lej. adg.
			Sprøyting mang	17/6 48
30/11-48	17266	10.	Skr. fra fjerdamunt-søken	3/12 48 Skr 1/12 —
		11	Tegning	"
1/1. 49		12	Beregning	21/1. 49
		13.	Skyssel 1/12	Skr 21/1 —
20/1. 49	881	14	Sit. kart + snitt.	7/2. 49 Innsl 22/1 —
4/1. 49	943	15	Fra byggm. sendinger	5/4. 49
		16.	Skatt Oslo	4
		17	Tegn	Skr 7/2 D2/4 —
4/2. 49	1758		Innsk.	25/2 49 Tilmeldt overtatt Innsendt Vangen (2042) fra 1. lej. tilbyg.
			Matr. anv.	Vedl. bl. I
2/3. 49.	3282	18	Nye fasader 1/100	

Velkommen til

Nordvik Nydalen

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka 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.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0009/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Langerudhaugen 8B 1187 OSLO
Matrikkel: Gnr 161, bnr 68 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Amalie Sofie von Ahnen

Eiendomsmegler / Partner
Nordre Aker Eiendomsmegling AS
a.ahnen@nordvikbolig.no
478 23 468