

Langerudsvingen 22



Velkommen til

# Langerudsvingen 22



Salgsoppgaven produsert 6. februar 2025

# Abildsø

## Innbydende og familievennlig leilighet over to plan i 4-mannsbolig - Innholdsrik -Balkong -Hage -Parkering -2 soverom

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 6 200 000,- |
| Fellesgjeld | 43 674,- |
| Omkostninger | 157 420,- |
| Totalpris | 6 401 094,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 4 769,- |
| BRA-i | 83 kvm |
| Totalt BRA | 91 kvm |
| Soverom | 2 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 2 |
| Boligtype | Selveierleilighet |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 1951 |


| | |
|---|---|
| Megler | Amalie Sofie von Ahnen |
| Telefon | 478 23 468 |
| E-post | a.ahnen@nordvikbolig.no |

| | |
|---|---|
| Megler 2 | Elisabeth Hjertenes |
| Telefon | 926 94 242 |
| E-post | e.hjertenes@nordvikbolig.no |




TANTE



## Kort fortalt

- Velkommen til Langerudsvingen 22!

- Dette er en innbydende og innholdsrik leilighet over to plan, vesentlig oppgradert i perioden 2017–2019. Oppgraderingen inkluderer blant annet nye overflater, 1-stavs parkett med gulvvarme, nytt bad og nytt kjøkken, samt byggemeldt ombygging og innredning av loftet. Her får du en sjelden kombinasjon av sentral beliggenhet med kort kjøretur til sentrum, barnevennlige omgivelser og nærhet til marka.

- -Leilighet over to plan med familievennlig planløsning
- -1 bad og 1 toalettrom
- -2 soverom
- -Hyggelig hage med god plass til utebord og utemøbler
- -Sydvendt balkong på ca. 5 $m^2$
- -Stor lagringsbod i kjelleretasjen og lagring på loft
- -Nærhet til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon
- -Tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærheten
- -Familievennlig boligområde

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 83 kvm |
| BRA-e: | 8 kvm |
| Totalt BRA: | 91 kvm |
| TBA: | 5 kvm |

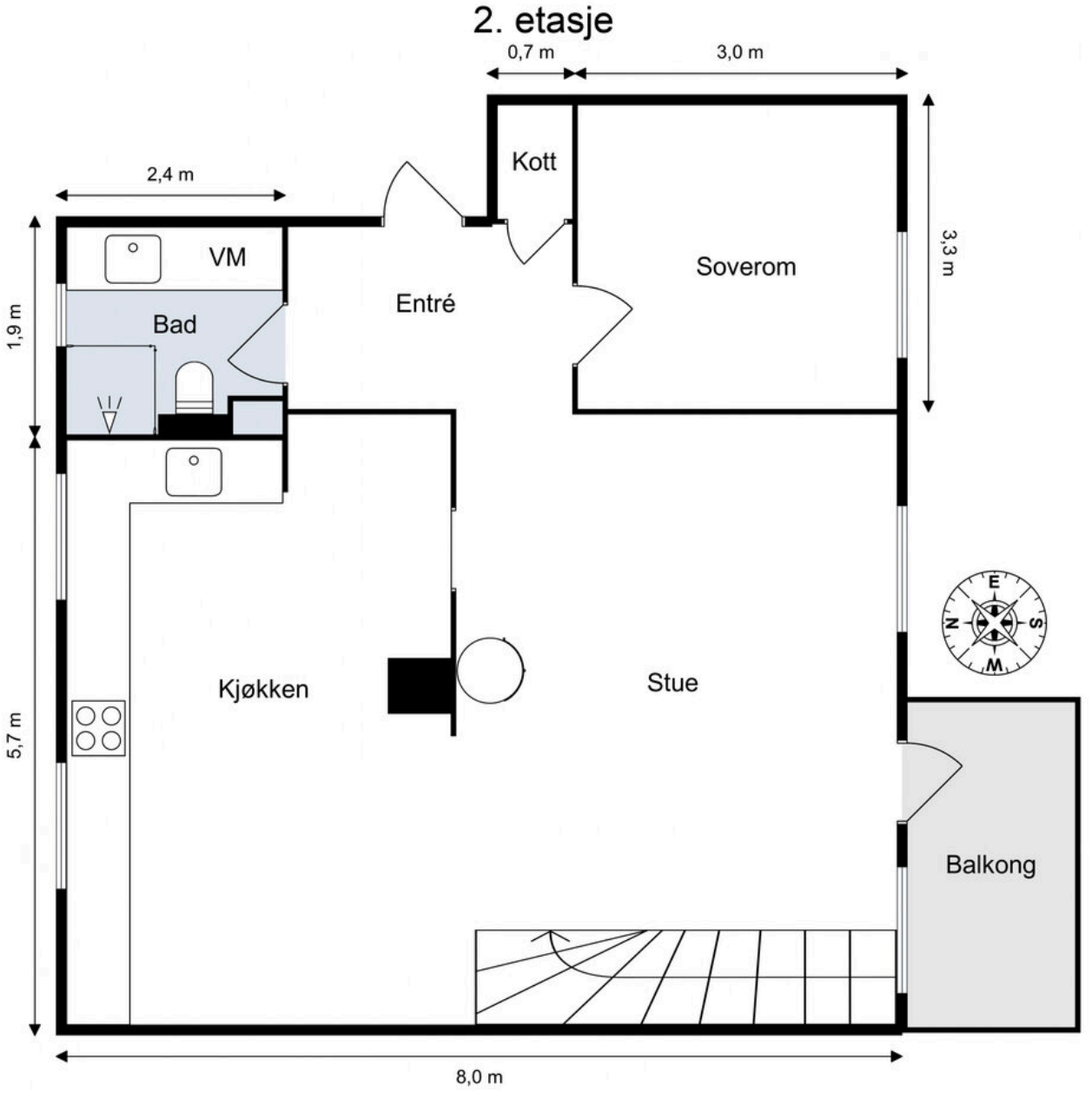
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entré, soverom, bad og stue/kjøkken.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.

3. etasje:
BRA-i: 17 kvm. Soverom, toalettrom og stue.
Total BRA: 17 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 8 kvm.

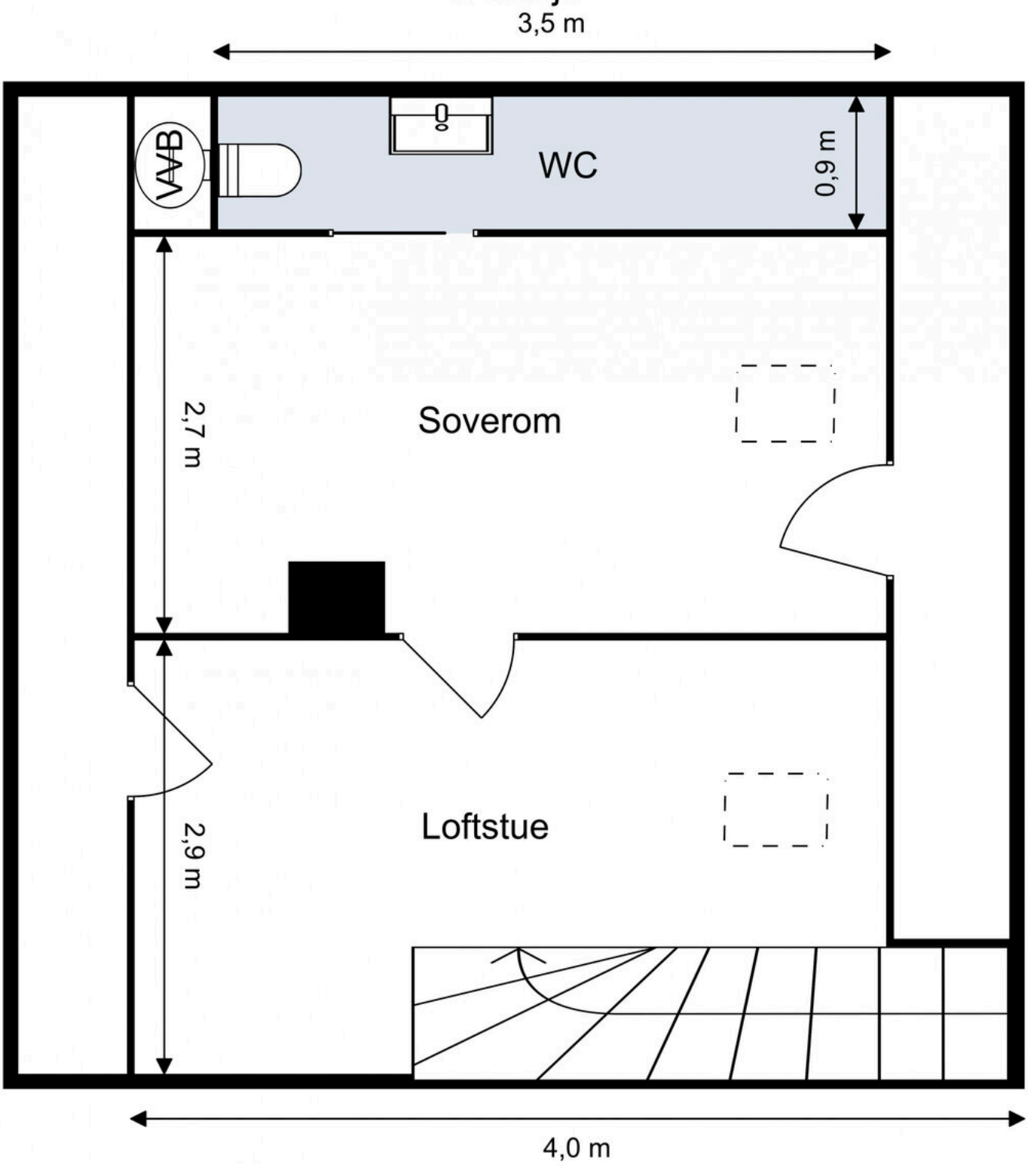
# Langerudsvingen 22, 1187 OSLO




Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

# Langerudsvingen 22, 1187 OSLO

## 3. etasje




Takstkonsulent1.no

Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme





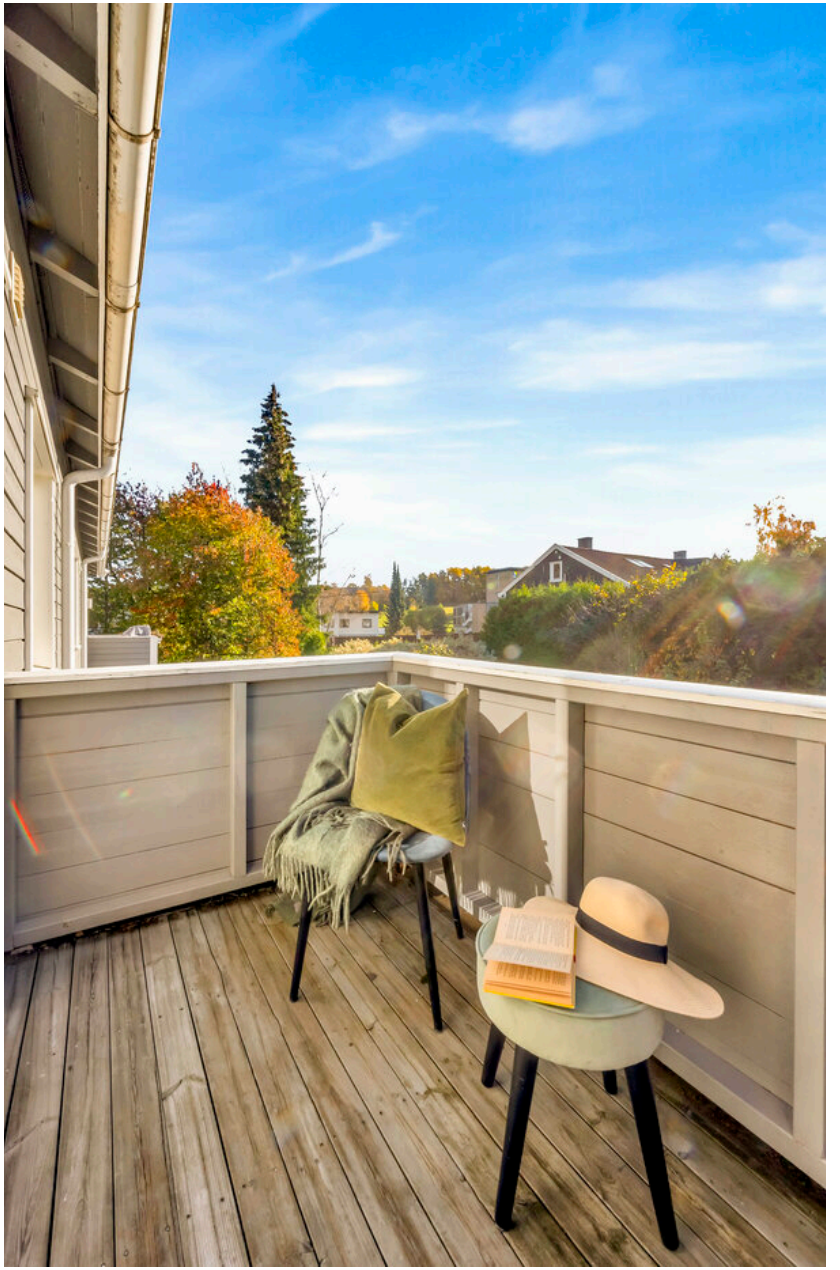

it started with a swipe
TANTE


it started with a swipe
TANTE










it
started
with
a
swipe


CORN
FLAKES
HEALTHY
BREAKFAST
CEREALS


SIEMENS
CORN FLAKES HEALTHY BREAKFAST CEREALS
ONE DAY I'M GONNA MAKE THE ONIONS CRY
Home




CORN
FLAKES
HEALTHY
BREAKFAST
CEREALS
ONE DAY
I'M GONNA
MAKE THE
ONIONS CRY
Home








ONE DAY
I'M GONNA
MAKE THE
ONIONS CRY
CORN
FLAKES
Home






















YOU ARE SOMEBODY'S
REASON TO SMILE


YOU ARE SOMEBODY'S
REASON TO SMILE










BEING NORMAL
IS BORING




Tante Grønn
Tante Brun
Tante
Fiolett
















22

Informasjon

# Langerudsvingen 22

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
20-0374/24

### Boligtype
Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse
Langerudsvingen 22, 1187 OSLO
Gnr 160, bnr 487, snr 20 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

### Selgere
Lise Preintoft
Jørgen Aleksander Preintoft Werner

### Kjøpesum og omkostninger
6 200 000,- (Prisantydning)
43 674,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 243 674,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
156 070,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
157 420,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
170 120,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 401 094,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 413 794,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår
1951

### Etasje
2

### Antall soverom
2

### Arealer
BRA-i: 83 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 91 kvm
TBA: 5 kvm

**Beskrivelse:**

2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entré, soverom, bad og stue/kjøkken.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.

3. etasje:
BRA-i: 17 kvm. Soverom, toalettrom og stue.
Total BRA: 17 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 8 kvm.

**Fellesarealer og rettigheter til bruk:**
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Ifølge seksjoneringsbegjæringen følger kjellerboden med som en tilleggsdel.

## Innhold

Dette er en lys og innbydende leilighet over to plan i en attraktiv firemannsbolig på populære Abildsø. Her får du en romslig og funksjonell planløsning med to gode soverom, en luftig stue med utgang til en solrik balkong og et romslig kjøkken med god benke- og oppbevaringsplass. Leiligheten har et stilrent flislagt baderom samt et praktisk WC-rom. I tillegg finner du en hyggelig loftstue – et perfekt sted å trekke seg tilbake for avslapning eller som et ekstra oppholdsrom.

Seksjonen har vedtektsfestet bruksrett til et privat hageareal på boligens vest- og nordside, hvor du kan nyte solen store deler av dagen. Dette er en ideell bolig for familier, med kort vei til barnehager, skoler, fine turområder og gode kollektivforbindelser.

Leiligheten inneholder:
2. etasje: Entré, soverom, bad, stue/kjøkken og balkong.
3. etasje: Soverom, toalettrom og loftstue.

- 2. ETASJE -

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk. Her kan du enkelt henge i fra deg yttertøy og sette i fra deg sko.

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

Fra stuen er det utgang til en herlig sydvendt balkong på ca. 5 $m^2$. På vår- og sommerhalvåret blir balkongen en naturlig forlengelse av stuen, perfekt for hyggelige stunder med familie og venner. Her kan du enkelt skape en koselig uteoase med utemøbler, beplantning og en gassgrill.

KJØKKEN:
Stilfullt Blum-kjøkken med god skap- og benkeplass, og to store vindusflater som

sørger for rikelig med naturlig lys – perfekt for matlaging og samvær. Kjøkkenet har glatte fronter og en slitesterk laminatbenkeplate med nedfelt vaskekum. Det er godt utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn, samt avtrekk over kokeplassen. I tillegg er det montert Waterguard for ekstra sikkerhet mot vannlekkasjer. Et sosialt og romslig kjøkken hvor du kan underholde familie og venner imens du lager mat.

SOVEROM:
Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. De moderne fargevalgene på veggene, sammen med store vindusflater, skaper en lys og behagelig atmosfære. Rommet har også rikelig med oppbevaringsplass i en romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter.

BADEROM:
Delikat flislagt baderom med innfelte downlights i himlingen og elektrisk gulvvarme. Badet er stilrent innredet med vegghengt klosett, servant med underskap, speil med integrert belysning og et praktisk dusjhjørne med svingbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin samt en elektrisk styrt vifte for effektiv ventilasjon.

KOTT:
Leiligheten har en praktisk innvendig bod med god plass til klær, sko og annet utstyr. Denne boden gjør det enkelt å holde boligen ryddig og organisert, samtidig som du har lett tilgang til alt du trenger.

OVERFLATER, ETC:
2. etasje: Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med parkett, elektrisk gulvvarme i alle rom med unntak av soverom.
Takhøyden ble målt i entré til: 2,43 m

- 3. ETASJE -

LOFTSSTUE:
Lys og innbydende loftsstue med god plass til sofa og øvrige møbler. Dette er et allsidig rom som enkelt kan tilpasses etter behov – enten som en koselig TV-stue, et lekeområde for barna eller et rolig hjemmekontor. Den åpne og luftige atmosfæren gjør dette til et perfekt fristed for ungdommen, hvor de kan trekke seg tilbake og slappe av i sitt eget private rom. I veggen på loftstuen og på soverommet er det en luke inn til praktisk ekstra lagring.

SOVEROM 2:
Soverommet er romslig og har plass til både seng og øvrige møbler. Det er et lyst og hyggelig rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, tilpasset dine behov.

WC:
Praktisk WC-rom med malte veggplater og laminatgulv. Rommet er innredet med klosett, servant med underskap og har naturlig avtrekk.

OVERFLATER, ETC:
3. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt på det høyeste til: 2,31 m

OPPBEVARING:
Det medfølger en kjellerbod på ca. 8 $m^2$. Ifølge seksjoneringsbegjæringen følger kjellerboden med som en tilleggsdel.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Brannklassifisert entrédør.
Vinduer: Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2021. Balkongdør med 3-lags press glass, prod 2021.
Ventilasjon: Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Boligen varmes opp med elektrisk gulvvarme i alle rom i 1. etasje, med unntak av soverommet. I tillegg er det en peisovn plassert i stuen.

## Standard

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

## Parkering

Leiligheten har i flere år benyttet en parkeringsplass rett utenfor boligen (den lengst til venstre av de opparbeidede plassene) på motsatt side av veien. Disse parkeringsplassene er etablert av enkelte seksjonseiere på sameiets fellesarealer, men har aldri blitt formelt godkjent av styret eller på sameiermøte. Det foreligger ingen dokumentasjon på fordelingen av plassene, men styret er i dialog om muligheten for at plassene kan bli registrert på de aktuelle seksjonseierne.

Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

## Modernisering og påkostninger

- Byttet sikringsskap i 2022.
- Leiligheten ble pusset opp i 2019.
- Fasade og vinduer byttet i 2021.

## Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Sprekker i gipsen i 2. etg.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, kun av faglært. Eier er elektriker og har skiftet innmat i sikringsskap og trukket ny kurs til komfyr. Arbeid utført av: Ingen.

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Eltilsyn i 2022.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja, kun av faglært. Kledning på hus og vinduer er byttet i 2021. Arbeid utført av Dvs entreprenør.

21 Er det foretatt radonmåling?
- Ja. Ble gjennomført av sameiet.

21.1 Radonmåling
År 2022/2023
Verdi 96

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for

kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
- Parkeringsplass medfølger eiendommen, men finnes ingen dokumenter på dette, men det er enighet i sameiet.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
- Sameiet ønsker på sikt å bytte tak på boligene, vært snakk om å øke felleskostnader/fellesgjeld.

Tilleggskommentar
Varmtvannsbereder er bygget inn på loft. Dør i andre etasje er «slått» og kan ikke lukkes ordentlig. Sokkellist på kjøkken er ikke heltrukket. Verandadør er tung å lukke. To blekningsskader i parketten i stue fra tidligere eier.

## Bygningssakkyndig

Marcus Pettersen

## Byggemåte

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

Selveierleilighet (i småhus) bygget i 1951. bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Balkongdør
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Spesialrom > 3. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Innvendig > Radon
- Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

## Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger, samt kjøleskapet på kjøkkenet.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin og tørketrommel
- Knaggene i gangen og på barnerommet
- Oppbevaringsbokser festet på innsiden av skapdører (kjøkken, gang og bad)

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller

ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

### Adgang til utleie

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Se sameiets vedtekter. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

G - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen varmes opp med elektrisk gulvvarme i alle rom i 1. etasje, med unntak av soverommet. I tillegg er det en peisovn plassert i stuen.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 447 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

- Strøm i fellesarealene i firemannsboligen, dette har ligget på 5- 600 Kr i året i perioden selger har bodd her.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 4 769,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 4 769,00,-

Herav:

Lån nr: 9820795043; Adm. lån 1 - Akonto renter 0,00

Lån nr: 9820795043; Adm. lån 1 - Akonto avdrag 0,00

Felleskostnader 4 769,00

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, bygningsforsikring, internett/TV m.m.

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 166 717,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 666 866,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet fiber fra Telenor, og en grunnpakke er inkludert i fellesutgiftene.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Multehaug Sameie I& Ii, orgnr. 971.283.521

### Om sameiet

Sameiet består av 54 seksjoner.
Multehaug Sameie I& II er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971283521, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune.

### Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

### Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 43 674,- pr. 01.02.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207950432
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,10%
Restsaldo 6 560 251,00
Innfrielsesdato: 30.05.2041
Type rente: Flytende rente
Lånenummer: 98207950432
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208362534
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,10%
Restsaldo 2 600 000,00
Innfrielsesdato: 30.06.2044
Type rente: Flytende rente
Lånenummer: 98208362534
Restsaldo: 43 674,00
Kapitalkostnader: 247,21

Avdragsfrihet til og med Juni 2026

Det er IN ordning. Kontakt megler for ytterligere opplysninger.

Mulighet for ekstra nedbetaling på fellesgjeld den 1. mars og 30. september.

### Fellesformue

Kr 17 548,- pr. 31.12.2023

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viste et underskudd på kr. -462 388. I 2024 var det budsjettert med et underskudd på kr. -163 500.

### Vedtekter og husordensregler

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

### Dyrehold

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

### Sameiets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 565729

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 12 066 kvm (Festetomt)

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Seksjonen har vedtektsfestet bruksrett til eget hageareal på boligens vest- og nordside. Dette arealet er opparbeidet med gressplen og noe beplantning.

### Informasjon om festetomt

Festetid: Festetiden varer i 75 år fra og med 1/1-1951.

Ett år før festetidens utløp skal Oslo kommune gi festeren beskjed om de på nytt ønsker å bortfeste tomten. Hvis dette er tilfellet er den tidligere fester berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og rentefot etter vanlig rentenivå. Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet. Kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid.

Samtykke til overdragelse fra grunneier kreves ikke.

Regulering av festeavgift: Bortfester regulerer festavgiften hvert 10. år (siste regulering var 01.01.2009) samt foretar en årlig justering etter konsumprisindeksen.

### Adkomst

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

### Radonmåling

Selger opplyser om at det ble utført radonmåling i 2022/2023 Målingen viser at

det er registrert 96 becquerel per kubikkmeter. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et hyggelig og etablert boligområdet på Abildsø mellom Ryen og Skullerud. Beliggenheten oppleves som både rolig og skjermet, samtidig som det er kort vei til det meste av servicetilbud. Nærheten til marka og kort vei til Oslo sentrum gjør at bomiljøet passer folk flest.

Ikke langt unna boligen finner du Østensjøvannet og det er kort vei til Østmarka. Østensjøvannet er et velkjent fuglereservat og anbefales med sine flotte turstier og rike fugleliv med over 200 forskjellige fuglearter. Østensjøvannet er et av bydelens mest brukte tur- og rekreasjonsområder. Videre har Østmarka et mylder av turmuligheter, enten man er til fots, sykkel eller på ski, og er et populært utfartsområde med flere bade- og fiskevann, samt markastuer som byr på servering.

Kombinasjonen av god infrastruktur i nærområdet, og nærhet til tur- og rekreasjonsområder gjør dette området til et spesielt godt bomiljø for folk i alle aldre. Videre er det fin sykkelavstand til Oslo sentrum, og med oppgraderte sykkelveier langs Østensjøveien går turen raskt og trygt. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Sykkelvei er oppgradert både i Østensjøveien og Enebakkveien.

På Abildsø er det et aktivt miljø med skolekorps og skolekor, ballett, ski, ballidrett, tennis, skøyter og dans. Abildsø Tennisklubb ligger like i nærheten, og Abildsø idrettsforening har et bredt tilbud innen fotball og råder over et stort fotballfelt og et klubbhus ved Østensjøvannet. Abildsø og Rustad fotballklubber har slått seg sammen, og heter nå RASK. Videre har Rustad Idrettslag egen barneidrettsgruppe, friidrettsgruppe og langrennsgruppe.

Rustad har eget baneanlegg med klubbhus på Bogerudmyra. Anlegget ligger ved siden av Rustad skole. På Skullerud finner man Skullerud Sportssenter som har både klatresenter, et av Oslos største treningssenter, flere treningssentre og et hav av andre treningsmuligheter, samt helsehus med tannlege, fysioterapeut og mye annet. Dagligvarehandelen kan gjøres ved Coop Extra eller Rema 1000 på Skullerud. Joker Abildsø, Rustad Mat og Extra på Ryen ligger også i nabolaget, og har søndagsåpent.

Bryn og Manglerud Senter ligger i nærheten og det samme gjør Lambertseter senter som er et av Oslos største kjøpesenter. Her finner du et godt utvalg butikker samt kaféer, Symra Kino, vinmonopol, post, bank, lege, tannlege, bibliotek, frisør, SATS og meget bra Meny butikk. Her skulle behovet for de fleste være dekket. Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde med alt det innebærer av hovedstadens fasiliteter og servicetilbud.

Bussholdeplass i umiddelbar nærhet med hyppige avganger. Nærmeste bussholdeplass ligger et par minutters gange fra boligen. Herfra går bl.a. buss nr. 70 (tar kun ca. 20 minutter ned til Oslo sentrum) og 79. Fra Abildsø går også buss nr. 78 (Østensjø ring). Nærmeste T-banestasjon er Skullerud eller Bogerud T-bane. Det er også en kort buss- eller sykkeltur til Lambertseter T-bane. Velkommen til et hyggelig og barnevennlig boligområde!

### Offentlig kommunikasjon

Det er kun to minutters gange til Lille Langerud bussholdeplass, med avganger fra linje NC2, FB10, 70, 70N og 79.

### Skoler og barnehager

Lille Langerud barnehage, 3 min gange
Abildsø menighetsbarnehage, 5 min gange
Bakkehavn barnehage, 8 min gange
Abildsø skole (1-10 kl.) 8 min gange
Rustad skole (1-7 kl.) 14 min gange

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger arkivkort (ferdig insp) for våningshus, datert 31.12.1959.

Det foreligger ferdigattest for utbedring av stikkledning for spillvann og overvann, datert 25.08.2023.
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring, datert 12.01.2022.
Det foreligger ferdigattest for for bruksendring fra loft til rom for varig opphold, datert 21.06.2019,
Det foreligger ferdigattest for bruksendring, datert 03.07.2019.
Det foreligger ferdigattest for utskifting av vinduer og verandadører, datert 27.03.1981.

Det er tatt ned vegg mellom stue og kjøkken, samt kjøkkenet er utvidet ut i stuen og vegg mellom stue og kjøkken er tatt ned. Loft er bruksendret fra loft til varig opphold. Disse endringene er gjort av tidligere eier.

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.

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

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

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

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

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

Pågående byggesaker:
Langerudsvingen 11 - 29 - Legging av hovedvannledning
Saksnummer: 202105781

## Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

## Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/160/487/20:
04.09.1952 - Dokumentnr: 10513 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
ÅRLIG AVGIFT NOK 10,694
BEST. OM VARIGHET
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
---
Nye vilkår
---
Nye vilkår

31.01.2025 - Dokumentnr: 119128 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

04.09.1952 - Dokumentnr: 10513 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:160 Bnr:487
Gjelder denne registerenheten med flere

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

16.12.1982 - Dokumentnr: 35087 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 5/158
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 26 SEKSJONER

### Legalpant

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

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

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

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

## Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere

som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

## Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

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

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

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 43 705,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 20 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 436,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 126 332,- 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 17. februar 2025

### Megler

Amalie Sofie von Ahnen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47823468

### Megler 2

Elisabeth Hjertenes , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92694242

## Meglerforetaket

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

Vedlegg

# Langerudsvingen 22

# Langerudsvingen 22

Nabolaget Abildsø vest - vurdert av 48 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Abildsø skole (1-10 kl.)**<br>513 elever, 33 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| **Rustad skole (1-7 kl.)**<br>482 elever, 26 klasser | 14 min<br>1 km |
| **Karlsrud skole (1-10 kl.)**<br>548 elever, 36 klasser | 25 min<br>1.8 km |
| **Skullerud skole (8-10 kl.)**<br>347 elever, 31 klasser | 25 min<br>1.8 km |
| **Skøyenåsen skole (8-10 kl.)**<br>734 elever, 38 klasser | 7 min<br>2.8 km |
| **Lambertseter videregående skol...**<br>825 elever, 30 klasser | 23 min<br>1.7 km |
| **Ulsrud videregående skole**<br>624 elever | 5 min<br>2.4 km |

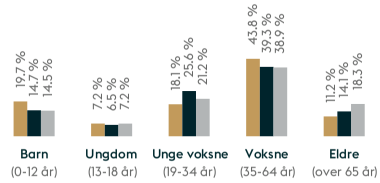
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Lille Langerud**<br>Linje NC2, FB10, 70, 70N, 79 | 2 min<br>0.1 km |
| **Bogerud**<br>Linje 2, 3 | 21 min<br>1.5 km |
| **Kastellet**<br>Linje 13, 19 | 6 min<br>3 km |
| **Bryn stasjon**<br>Linje L1 | 7 min<br>5.4 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 11 min<br>7.3 km |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Lille Langerud barnehage (2-5 ...**<br>17 barn | 3 min<br>0.2 km |
| **Abildsø menighetsbarnehage (1-...**<br>32 barn | 5 min<br>0.4 km |
| **Bakkehavn barnehage (1-5 år)**<br>57 barn | 8 min<br>0.6 km |

## Aldersfordeling




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 85/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 75/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 74/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Langerudbanen | 5 min |
| Abildsø skole | 8 min |
| SATS Lambertseter | 23 min |
| EVO Lambertseter Senter | 24 min |

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 93/100

**Gateparkering**
Lett 85/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 82/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

# Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Langerudsvingen 22 , 1187 OSLO
OSLO kommune
gnr. 160, bnr. 487, snr. 20

**Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 83 m²**



Befaringsdato: 30.01.2025 Rapportdato: 05.02.2025 Oppdragsnr.: 22372-1061 Referansenummer: FZ2027

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Pettersen Vår ref:

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

## Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norges Takseringsforbund (NTF). Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. I 2022 ble det ansatt en takstmann og to takstfullmektiger.


Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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



Langerudsvingen 22 , 1187 OSLO
Gnr 160 - Bnr 487
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0** — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

**TG 1** — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

**TG 3** — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

**TG IU** — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1951. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2019 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Byttet sikringsskap i 2022.

Opplysninger er tilsendt av eier.

**Selveierleilighet - Byggeår: 1951**

UTVENDIG Gå til side

Selveierleilighet (i småhus) bygget i 1951. bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

2. etasje: Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med parkett, elektrisk gulvvarme i alle rom med unntak av soverom. Takhøyden ble målt i entré til: 2,43 m.

- Det registreres noe sprekker på veggen mellom stue/kjøkken. Dette anses som mindre avvik.

3. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt på det høyeste til: 2,31 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Blum kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og micro. Avtrekk over kokeplass. Det er montert waterguard.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom: Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Innredet med klosett og servant med innredning. Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp elektrisk gulvvarme i alle rom i 1. etasje med unntak av soverommet. Peisovn plassert i stuen.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Selveierleilighet**

- Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

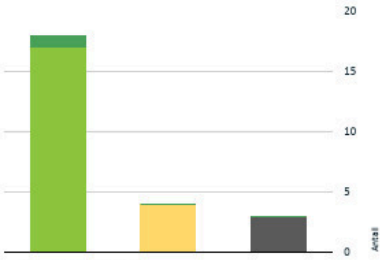


Langerudsvingen 22 , 1187 OSLO
Gnr 160 - Bnr 487
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

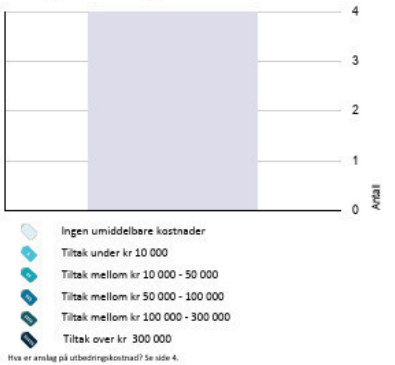
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

## Oppsummering av avvik

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

**Selveierleilighet**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Balkongdør** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Spesialrom > 3. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET

**Byggeår**
1951

**Kommentar**
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2021.

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

### TG 1 Dører

Brannklassifisert entrédør.

### TG 2 Balkongdør

Balkongdør med 3-lags press glass, prod 2021.

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Balkongdør er vanskelig å lukke.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Balkongdør må justeres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt balkong i trekonstruksjoner på ca. 5 m², terrassebord lagt på gulv. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 94 cm.

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

Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Andre utvendige forhold

Selveierleilighet (i småhus) bygget i 1951. bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

## INNVENDIG



Langerudsvingen 22 , 1187 OSLO
Gnr 160 - Bnr 487
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Tilstandsrapport

### TG 1 Overflater

2. etasje: Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med parkett, elektrisk gulvvarme i alle rom med unntak av soverom. Takhøyden ble målt i entré til: 2,43 m.

- Det registreres noe sprekker på veggen mellom stue/kjøkken. Dette anses som mindre avvik.

3. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt på det høyeste til: 2,31 m.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

**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.

Dette ble målt i stue/kjøkken i 2. etasje.

**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: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG IU Radon

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

### TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe. Peisovn. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

Det opplyses i tilsendt dokumentasjon at det har blitt utført tilsyn den 14.11.2024. Under tilsynet ble det ikke avdekt noe avvik på fyringsanlegget.

### TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp med tette tronn mellom etasjene.

### TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

### Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp elektrisk gulvvarme i alle rom i 1. etasje med unntak av soverommet. Peisovn plassert i stuen.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

**TG 1 Overflater vegger og himling**

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

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

**TG 1 Overflater Gulv**

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Det er målt minimum 25mm fall til sluk fra dørterskel.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

**TG 1 Sluk, membran og tettesjikt**

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

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

**TG 1 Sanitærutstyr og innredning**

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

**TG 1 Ventilasjon**

Elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

**TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

## KJØKKEN

2. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN MED UTGANG TIL BALKONG

**TG 1 Overflater og innredning**

Blum kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og micro. Avtrekk over kokeplass. Det er montert waterguard.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Langerudsvingen 22 , 1187 OSLO
Gnr 160 - Bnr 487
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN MED UTGANG TIL BALKONG

**TG 1 Avtrekk**

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

**TG 2 Overflater og konstruksjon**

Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Innredet med klosett og servant med innredning. Naturlig avtrekk.

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

**Konsekvens/tiltak**
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

**TG 1 Vannledninger**

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

**TG 1 Avløpsrør**

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

**TG 1 Ventilasjon**

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

**TG IU Varmtvannstank**

Varmtvannsbereder har ikke mulighet for besiktigelse grunnet skjult i knevegg i 3. etasje.

**TG 1 Elektrisk anlegg**

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

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

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

# Tilstandsrapport

Eier opplyser at det har blitt utført El-kontroll den 08.06.2022. Saken er avsluttet.

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)?
   **Ja**

**Spørsmål til eier**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Eiere opplyser at sikringsskapet har blitt byttet i 2022. Arbeider er utført av eier som er elektriker.**

**Inntak og sikringsskap**

3. 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?
   **Nei**

## TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**



Langerudsvingen 22 , 1187 OSLO
Gnr 160 - Bnr 487
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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






Carport og/eller garasjeplass i fellesgaragebygg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenhetene(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenhetene(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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 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 komplisérte. 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

## Selveierleilighet

### Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| 2. etasje | 66 | | | 66 | 5 | | 66 |
| 3. etasje | 17 | | | 17 | | 8 | 25 |
| Kjellerbod | | 8 | | 8 | | | 8 |
| **SUM** | **83** | **8** | | | **5** | **8** | **99** |
| **SUM BRA** | **91** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2. etasje | Entré, soverom, bad, og stue/kjøkken med utgang til balkong | | |
| 3. etasje | Soverom, toalettrom, og stue | | |
| Kjellerbod | | Kjellerbod | |

**Kommentar**

Fellesarealer:

- En kjellerbod på ca. 8 m².
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*



Langerudsvingen 22 , 1187 OSLO
Gnr 160 - Bnr 487
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Selveierleilighet** | 82 | 1 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 30.1.2025 | Marcus Pettersen | Takstingeniør |
| | Jørgen Preintoft Werner | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 160 | 487 | | 20 | | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Langerudsvingen 22

**Hjemmelshaver**
Oslo Kommune. Gjelder feste: Preintoft Lise og Jørgen Aleksander Preintoft Werner

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|

**Kommentar**
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Langerudsvingen 22 , 1187 OSLO
Gnr 160 - Bnr 487
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis 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 seks 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 brannfaglige forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## 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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FZ2027

## 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



Langerudsvingen 22 , 1187 OSLO
Gnr 160 - Bnr 487
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Tilstandsrapportens avgrensninger

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|---|
| Meglerfirma | Nordvik Nydalen |
| Oppdragsnr. | 20-0374/24 |
| Selger 1 navn | Jørgen Aleksander Preintoft Werner |
| Selger 2 navn | Lise Preintoft |
| Gateadresse | Langerudsvingen 22 |
| Poststed | OSLO |
| Postnr | 1187 |

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn:

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 5
Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap:
Polise/avtalenr.:

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 20-0374/24



2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Sprekker i gipsen i 2. etg

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Eier er elektriker og har skiftet innmat i sikringsskap og trukket ny kurs til komfyr.
Arbeid utført av: Ingen

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Eltilsyn i 2022

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Kledning på hus og vinduer er byttet i 2021
Arbeid utført av: Dvs entreprenør

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 20-0374/24

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Ble gjennomført av samelet

21.1 Radonmåling
År: 2023
Verdi: 96

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Parkeringsplass medfølger eiendommen, men finnes ingen dokumenter på dette, men det er enighet i samelet.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Samelet ønsker på sikt å bytte tak på boligene, vært snakk om å øke felleskostnader/fellesgjeld.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 20-0374/24



Tilleggskommentar

Varmtvannsbereder er bygget inn på loft. Dør i andre etasje er «slått» og kan ikke lukkes ordentlig. Sokkellist på kjøkken er ikke heltrukket. Verandadør er tung å lukke. To blekningsskader i parketten i stue fra tidligere eier.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

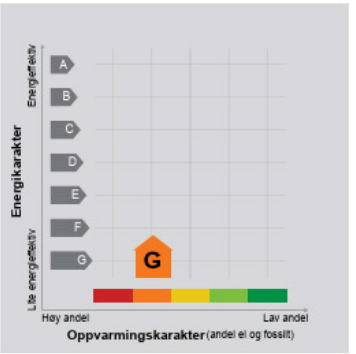
☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 20-0374/24

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Langerudsvingen 22 |
| Postnummer | 1187 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 160 |
| Bruksnummer | 487 |
| Seksjonsnummer | 20 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80399936 |
| Bruksenhetsnummer | H0202 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-73714 |
| Dato | 30.01.2025 |




**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)

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Etterisolering av yttervegg**

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:** | Firemannsbolig |
| **Byggeår** | 1951 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 84 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).*

*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.*

*Pliktene 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

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

### Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 12: Montere 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 16: 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 17: 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 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 19: 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 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 22: 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.

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

Deres ref.: 20-0374/24 . Vår ref.: 5336-1-120 Dato: 31.01.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Multehaug Sameie I& Ii |
| Organisasjonsnr: | 971283521 |
| Seksjonseier: | Preintoft, Lise |
| Medeier: | Werner, Jørgen Aleksander |
| Leilighetsnummer: | 120 |
| Adresse: | Langerudsvingen 22, 1187 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 20 |
| Gnr. | 160 |
| Bnr. | 487 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 565729.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Kun gateparkering.
- Noen seksjonseiere har laget seg parkeringsplasser på sameiets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller sameiermøtet.
- Enkelte har motorvarmere.
- Festekontrakt med Oslo kommune for 75 år fra 1951.
- Bortfester regulerer festavgiften hvert 10. år (siste regulering var 01.01.2009) samt foretar en årlig justering etter konsumprisindeksen.
- Forretningsfører leverer ikke kopi av festekontrakt.
- Det er oppgitt et beløp i ligningsoppgaven i tillegg til andel fellesgjeld, dette er for festetomten og ikke gjeld sameiet har tatt opp.
- Husordensreglene er innarbeidet i vedtektene.
- Styret fikk på ordinært sameiermøte fullmakt til å engasjere advokat for å bistå i tvist med kommunen vedrørende festet tomt. Se protokoll.
- Prosjekt vedrørende fasaderehabilitering:
- Seksjonseierne har fått mulighet til å velge mellom å finansiere sin andel med fellesgjeld eller engangsinnbetaling.
- Lånet er fordelt per seksjon og renter/avdrag er lagt inn fra juli 2022.
- Det gjenstår noen etterbetalinger for renter/avdrag i byggeperioden.
- Derfor er felleskostnader oppgitt til å være høyere enn de er i 2022.
- Ta kontakt med rådgiver i Obos dersom det er spørsmål rundt dette.
- Administrasjonsavtale fellesgjeld for individuell nedbetaling:
- Lånet er skjevfordelt og alle seksjoner hefter for lånet, også de med 0 i oppgitt fellesgjeld.
- Mulighet for ekstra nedbetaling på fellesgjeld den 1. mars og 30. september.
- Ta kontakt med Obos minst 1 måned før.
- Avtale må signeres og pengene må være på Obos klientkonto senest 10 dager før innfrielsesdato.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenr.: | 98207950432 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 7,10% |
| Restsaldo | 6 560 251,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.05.2041 |
| Type rente: | Flytende rente |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenr.: | 98208362534 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 7,10% |
| Restsaldo | 2 600 000,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.06.2044 |
| Type rente: | Flytende rente |

Avdragsfrihet til og med Juni 2026

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 769,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Lån nr: 9820795043; Adm. lån 1 - Akonto renter | 0,00 | |
| Lån nr: 9820795043; Adm. lån 1 - Akonto avdrag | 0,00 | |
| Felleskostnader | 4 769,00 | |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

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

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 100,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 2 105,- |
| Annen formue: | 17 548,- |
| Gjeld: | 83 884,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenummer: | 98207950432 |
| Restsaldo: | 0,00 |
| Kapitalkostnader: | 0,00 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenummer: | 98208362534 |
| Restsaldo: | 43 674,00 |
| Kapitalkostnader: | 247,21 |

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

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 43 674,00,-, pr. dags dato.

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2024

## Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5336
Multehaug Sameie I& II

### Velkommen til årsmøte i Multehaug Sameie I& II

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

**Digital avstemning:**
Avstemningen åpner 24. april kl. 17:00 og lukker 28. april kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5336

**Hvordan deltar du digitalt?**

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

**Beboermøte 22.april**
Det blir beboermøte den 22. april klokken 18:00 på Langerud Sykehjem

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Levegg med overheng
8. Flytting/overtagelse av boder L21
9. Søknad om trapp
10. Felles tilhenger
11. Tilbygg

Med vennlig hilsen,
Styret i Multehaug Sameie I& II



Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**
Bendic Hoff Hjort er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**
Kari Nilsen og Nina Kleven er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

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

**Vedlegg**
1. Årsrapport 5336 Multehaug I og II 2023.pdf

Sak 5
## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

I 2013 var honoraret 11800, etter det har det gått ned. De siste ti årene har det ikke blitt gjort noen økninger, og vi ser at det ofte er vanskelig å rekrutere personer til styret. Det er og mye jobb som må gjøres, derfor foreslås det å øke til 140000

**Styrets innstilling**
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140000.

**Forslag til vedtak**
Styrets godtgjørelse settes til 140000

Sak 6
## Valg av tillitsvalgte

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kristine Jørgensen

**Valg av 4 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jørgen Werner
- May Brit Grunnaleite
- Siw Sundin
- Thomas Solbakken Kongsvold



Jeg ønsker å bidra til et godt styre av Multehaug Sameie. Har utdannelse og erfaring innen byggbransjen og økonomi. Med min bakgrunn kan jeg bistå med tekniske og praktiske spørsmål for å komme frem til best mulig løsning.

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

- Line Starheim Johansen
- Renate Hvidevold Moe

Sak 7
## Levegg med overheng

**Forslag fremmet av:**
Thomas Solbakken Kongsvold

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Hei,

Vi søker om å sette opp en levegg med overheng ved inngangen til hagen vår. Vi ønsker overheng slik at sykler og barnevogn kan stå tørt. Har sett at andre naboer har levegg på samme plassering.

Forslag er beskrevet og godkjent av nabo i 1. etg.

Vedlagt ligger skisse med mål og tiltenkt plassering.

Mvh

Thomas Kongsvold

Langerudsvingen 26, 2 etg.

**Styrets innstilling**
Styret støttet søknaden, beboer er selv ansvarlig for evt søknad til plan og bygg, og må dekke alle kostnader tilknyttet dette,

**Forslag til vedtak**
Styret og årsmøtet støtter forslaget om at det kan settes opp levegg med overheng.

**Vedlegg**
2. levegg 1.pdf

Sak 8

## Flytting/overtagelse av boder L21

**Forslag fremmet av:**
Andreas Arntzen

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Vi er to enheter i 1. etasje(A/B) i Langerudsvingen 21 som har hatt planer om å søke styret for bygging av boder på NØ enden av huset, plassen der tørkestativet står i dag.

I utgangspunktet var planen å søke om oppsetting av nye boder, men underveis i denne prosessen har vi blitt gjort oppmerksom på at bodene utenfor Langerudsvingen 30 nå må rives fordi de står på grensen til kommunens tomt.

Dette er jo selvfølgelig veldig leit og tungvint. Vi har vært i kontakt med eiere i nr 30 og vi ønsker nå å kjøpe/overta eierskap og flytte disse bodene til plassen hvor vi hadde tenkt å søke om oppsett av nye boder.

Entreprenør vil først få støpt plattform som bodene skal stå på, for deretter flytte de med kranbil. Dette vil være svært gunstig både for oss i nr. 21 og for bodenes (tidligere) eiere i nr. 30.

Vi er klar over at vannledning ligger inntil husvegg på NØ ende av L21, dette vil bli tatt hensyn til.

Eksisterende tørkestativ vil bli revet og kastet.

**Styrets innstilling**
Styret støttet søknaden, beboer er selv ansvarlig for evt søknad til plan og bygg, og må dekke alle kostnader tilknyttet dette, vi minner om at avløpsledning går på samme sted så kan vøære lurt å. sjekke med vann og avløpsentralen.

**Forslag til vedtak**
Styret godkjenner at tørkestativ rives og det støpes plattform utenfor Langerudsvingen 21, NØ ende. De to bodene utenfor Langerudsvingen 30 flyttes til denne plattformen.

**Vedlegg**
3. tørkestativ.pdf

Sak 9

## Søknad om trapp

**Forslag fremmet av:**
Kristine Jørgensen

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)



Hei

Vi bor i Langerudsvingen 22 og søker herved om å bygge utvendige trapper fra balkong og ned til egen hageparsell. Vi har tilhørende hagedel til våre boenheter på kortsidene av huset, og må per dags dato gå gjennom felles gang for å komme til våre hager. Ved bygging av trapper ned på kortsidene av huset, vil da hage delene våre være mer tilgjengelig, noe vi vil ha stor glede av.

Trappen vil bli bygget frittstående fra huset og estetisk pent ifht byggestilen huset vår har.

MVH

Kristine Jørgensen og Stian Grahn

Bilde for illustrasjon

**Styrets innstilling**
Styret støtter fortsatt ikke søknaden, vi kan ikke se at noe har endret seg fra tidligere år.

**Forslag til vedtak**
Søknad om trapp godkjennes.

**Vedlegg**
4. Trappesøknad-langerudsvingen-22_2024.pdf

Sak 10

## Felles tilhenger

**Forslag fremmet av:**
Ole Otterstad

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Hei,

Jeg foreslår at sameiet kjøper en tilhenger som vi kan dele på. Man trenger jo sjelden en henger oftere enn kanskje to ganger i året, så lurt å kunne dele.

Vi kan lage en fast plass til hengeren ved lekeplassen f.eks.

Logistikkmessig så kan styret ha en lås, og så må man booke tid.

Mvh.

Ole, i 29

**Styrets innstilling**

Styret støtter søknaden og synes dette er en god ide.  Rent praktisk vil styret se på forskjellige løsninger hvis søknad blir godkjent av årsmøtet.

**Forslag til vedtak**

Kjøpe en tilhenger som sameiet deler på.

Sak 11

## Tilbygg

**Forslag fremmet av:**
Mohammed Imran Khan

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Til Styret,

Vi, seksjoneiere på langerudsvingen 27b, 1187 Oslo, ønsker å formelt søke om tillatelse til å oppføre et tilbygg som nytt inngangsparti på vår eiendom. Vi har engasjert Arkitekt MNAL Harald Krokstrand for å utarbeide skisser og planer for tilbygget.

Liten småbarnsfamilie som bor i Multehaug Sameie I& II. Vi har opplevd utfordringer knyttet til vår eksisterende inngangsdør. Spesielt i vintermånedene har vi merket en betydelig varmetap når inngangsdøren åpnes, noe som ikke bare har resultert i høyere strømregninger, men også i et ubehagelig kaldt inneklima.

Et nytt inngangsparti vil ikke bare bidra til å forbedre vårt eget boforhold, men også til å øke verdien og funksjonaliteten til eiendommen generelt. Tilbygget vi planlegger å oppføre vil fungere som vårt nye inngangsparti i lig linje som langerudsvingen 31. vi har i felles skap i rekken 27, kommet frem til at vi ønsker tilbygg lik som langerudsvingen 31. da byggene er i samme rekkevidde.

Det vil være utformet for å være i tråd med retningslinjene til Multehaug Sameie I& II. Vi har vedlagt skisser og planer utarbeidet av Arkitekt MNAL Harald Krokstrand for deres vurdering og gjennomgang.

Vårt hovedformål med dette tilbygget er å forbedre vårt boforhold ved å redusere varmetapet og øke energieffektiviteten til vårt hjem. I tillegg vil det nye inngangspartiet gi oss bedre tilgang og funksjonalitet, spesielt med tanke på våre små barn. Vi forstår viktigheten av å følge gjeldende regler og retningslinjer for bygningsarbeid i Multehaug Sameie I& II, og vi forsikrer at vi vil ta alle nødvendige forholdsregler for å sikre at tilbygget oppføres i samsvar med disse. Vi ser fram til deres vurdering av vår søknad og er tilgjengelige for eventuelle spørsmål eller ytterligere informasjon. vedlagt finner du plantegningene, nabovarsel og google street view bilde av langerudsvingen 31. noe uklart ta direkte kontakt med meg eller med arkitekten.

**Styrets innstilling**

Styret støttet søknaden, beboer er selv ansvarlig for evt søknad til plan og bygg, og må dekke alle kostnader tilknyttet dette,

**Forslag til vedtak**

bare lik tilbygg som langerudsvingen 31



**Vedlegg**

5. tilbygg 1.pdf
6. Langerudsvingen_27B_Plan_1-etg_Ny_Situasjon.pdf
7. Plan Ny situasjon.pdf

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

**Styret**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Snorre Jensen | Langerudsvingen 11 |
| Styremedlem | May Britt Grunnaleite | Langerudsvingen 29 |
| Styremedlem | Kristine Lien Jørgensen | Langerudsvingen 22 |
| Styremedlem | Cecilie Mellingsæter Sundet | Langerudsvingen 19 |
| Styremedlem | Jørgen Aleksander Werner | Langerudsvingen 22 |
| Varamedlem | Torstein Gjengedal | Langerudsvingen 30 |
| Varamedlem | Line Starheim Johansen | Langerudsvingen 30 |

**Valgkomiteen**

**Kontaktinformasjon**
**Vibbo**
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

**Generelle opplysninger om Multehaug Sameie I& II**
Sameiet består av 54 seksjoner.
Multehaug Sameie I& II er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971283521, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
160 487 488

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

**Forretningsførsel og revisjon**
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.





**Styrets arbeid**
Det siste året var et veldig vått år, som dessverre minnet oss på at vi bor i gamle hus som stadig trenger vedlikehold.
Vi opplevde dessverre flere oversvømte kjellere, dette skyldes dårlig/gammel drenering, overvann som ikke renner riktig ol. Styret har jobbet med utbedring av disse, og de siste husene vil bli tatt nå i våres. Vi fikk og pålegg av vann og avløp om å utbedre to avløpsrør, dette ble dessverre mer kostbart enn beregnet, hovedsakelig fordi rørene lå mye dypere enn antatt. Dette har og gjort at vi har måtte utsette fasadevask, samt sjekk av tak.

Styret har og dessverre opplevd flere nabokonflikter vi må megle i, dette synes vi er trist og leit, og oppfordrer alle til å vise godt naboskap. Vi oppfordrer alle til å rydde egne eiendommer for søppel samt ta vare på hager ol. Dette er ikke en stor jobb, men det vil glede alle i gata.

På grunn av at det stadig dukker opp uforutsette utgifter sliter styret med å forbedre økonomien, vi har frem til nå vært avhengig av kassekreditt, men ser nå at det ikke er en god langsiktig løsning. Styret har derfor startet en prosess for å se på muligheten til å ta opp et langsiktig lån slik at vi får gjort nødvendig vedlikehold samt sikre god likviditet. Dette vil mest sannsynlig kunne gjøres uten å endre fellesutgiftene. Vi har dessverre ikke alle priser for vedlikehold klare når dette blir skrevet, men mulig vi kan si mer på infomøtet som holdes i forbindelse med årsmøtet.

Ang Coop-tomta har det vært møter mellom oss, kommunen og Coop. Alle ønsker at Oslo kommune får tilbake tomten så fort som mulig slik at den kan benyttes til bedre formål enn i dag. I festeavtalen står det at tomten skal leveres tilbake i original stand, dvs at hele tomten må renses og ryddes helt, dette vil være en meget stor jobb så usikkert når det blir klart. Det er Coop som er ansvarlig for dette.

Siden vedlikehold har tatt så mye tid har også vedtektene blitt litt nedprioritert, men vi er nesten i mål, og jobber nå med å få tegnet inn hager, parkering ol.

Styret har 5 styremøter og behandlet 27 saker. Vi er aktive på mail og har en chat hvor vi har ukentlig dialog.

Snorre Jensen og Ceciile Sundet ønsker å takke for seg fra og ønsker det nye styret lykke til.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

**Vesentlig avvik**

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at felleskostnader ikke ble økt i like stor grad som budsjettert.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteoppganger gjennom 2023.

**Resultat**
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**
Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr -874.027, -.
Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 10 % fra 01.02.24.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Større vedlikehold**
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2.000.000 til større vedlikehold som omfatter vedlikehold av rørutbedringer, samt tak i sameiet.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

**Forsikring**
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Multehaug Sameie I& II.

**Lån**
Multehaug Sameie I& II har lån i OBOS-Banken.

Lånet beløper seg pr. 01.03.24 til kr. 6.975.182,-.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Felleskostnader**
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene
fra 01.02.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i MULTEHAUG SAMEIE I OG II

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til MULTEHAUG SAMEIE I OG II.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|---|
| • Balanse per 31. desember 2023<br>• Resultatregnskap 2023<br>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og<br>• Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 sameiets 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,

Penneo Dokumentnøkkel: SGD7O-78FSO-AHCLE-ZZKW6-OTUDO-TLUVU



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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SGD7O-78FSO-AHCLE-ZZKW6-OTUDO-TLUVU

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

### RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 592 398 | 2 981 130 | 3 855 000 | 4 069 000 |
| Andre inntekter | | 0 | 597 527 | 67 000 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **3 592 398** | **3 578 657** | **3 922 000** | **4 069 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -14 805 | -14 805 | -15 000 | -15 000 |
| Styrehonorar | 4 | -105 000 | -105 000 | -105 000 | -105 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -11 164 | -16 102 | -8 000 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -95 743 | -90 135 | -95 000 | -100 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -17 777 | -8 990 | -10 000 | -24 000 |
| Kontingenter | | 0 | -400 | 0 | 0 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -2 009 563 | -801 378 | -2 024 000 | -2 000 000 |
| Forsikringer | | -417 918 | -380 465 | -418 000 | -460 000 |
| Festeavgift | | -265 388 | -265 388 | -266 000 | 0 |
| Kommunale avgifter | 8 | -495 321 | -432 634 | -490 000 | -575 000 |
| Energi/fyring | | -2 893 | -10 667 | -15 000 | -6 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -239 793 | -208 531 | -290 000 | -294 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -143 072 | -135 150 | -153 000 | -157 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-3 818 437** | **-2 469 645** | **-3 889 000** | **-3 746 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT FØR IN:** | | **-226 039** | **1 109 011** | **33 000** | **323 000** |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 242 782 | 4 631 263 | 0 | 0 |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **16 743** | **5 740 274** | **33 000** | **323 000** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 3 901 | 2 069 | 0 | 1 500 |
| Finanskostnader | 11 | -483 033 | -363 069 | -372 000 | -488 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-479 132** | **-361 000** | **-372 000** | **-486 500** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-462 388** | **5 379 274** | **-339 000** | **-163 500** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 0 | 5 379 274 | | |
| Fra annen egenkapital | | -462 388 | 0 | | |

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





### BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 8 466 | 16 298 |
| Kundefordringer | | 0 | 60 805 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 174 745 | 55 238 |
| Andre kortsiktige fordringer | 12 | 1 547 | 11 639 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 0 | 0 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 316 | 307 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **185 074** | **144 287** |
| | | | |
| **SUM EIENDELER** | | **185 075** | **144 288** |
| | | | |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Annen egenkapital | 13 | -7 883 405 | -7 421 017 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-7 883 405** | **-7 421 017** |
| | | | |
| **GJELD** | | | |
| | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 14 | 7 009 379 | 7 472 832 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **7 009 379** | **7 472 832** |
| | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 36 041 | 20 290 |
| Leverandørgjeld | | 257 448 | 8 143 |
| Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 900 000) | | 704 574 | 62 010 |
| Påløpte renter | | 43 426 | 2 170 |
| Påløpte avdrag | | 17 612 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | -140 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **1 059 101** | **92 473** |
| | | | |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **185 075** | **144 288** |
| | | | |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 15.03.2024
Styret i Multehaug Sameie I Og II

Snorre Jensen/s Cecilie Mellingsæter Sundet/s Kristine Lien Jørgensen/s

Jørgen Aleksander Werner/s May Britt Grunnaleite/s

**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.

**ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN**
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken





**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 2 917 618 |
| Lånekostnad I (adm) | 655 344 |
| Regulering IN lån 1 (adm) | 19 436 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **3 592 398** |

**NOTE: 3**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -14 805 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-14 805** |

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: 4**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 105 000.

**NOTE: 5**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 164.

**NOTE: 6**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Juridisk bistand | -10 156 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -7 621 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-17 777** |

**NOTE: 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -8 138 |
| Drift/vedlikehold VVS | -34 812 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -1 939 432 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -27 181 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-2 009 563** |

**NOTE: 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -231 507 |
| Feieavgift | -6 885 |
| Renovasjonsavgift | -256 929 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-495 321** |

**NOTE: 9**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Lokalleie | -3 180 |
| Container | -29 681 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -14 032 |
| Gressklipping | -77 784 |
| Andre fremmede tjenester | -11 420 |
| Trykksaker | -790 |
| Andre kontorkostnader | -175 |
| Porto | -260 |
| Kontingenter | -1 990 |
| Bank- og kortgebyr | -2 955 |
| Velferdskostnader | -566 |
| Konstaterte tap | -239 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-143 072** |

**NOTE: 10**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 273 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 9 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 2 619 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **3 901** |

**NOTE: 11**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -454 109 |
| Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken | -2 000 |
| Renter på leverandørgjeld | -1 204 |
| Renter og provisjon på kassekreditt | -25 720 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-483 033** |

**NOTE: 12**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Avregningskonto | 1 547 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **1 547** |





**NOTE: 13**
**UDEKKET TAP**

| | |
|---|---|
| Udekket tap | -12 757 450 |
| Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år | 4 631 263 |
| Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år | 242 782 |
| **SUM UDEKKET TAP** | **-7 883 405** |

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,
også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger
som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 14**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,05 %. Løpetiden er 20 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2021 | -12 552 973 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 448 878 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 220 671 | |
| Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale | 4 631 263 | |
| Nedbetalt i år, administrasjonsavtale | 242 782 | |
| | | -7 009 379 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-7 009 379** |

## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565729. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|---|---|---|
| 2021 - 2022 | Fasaderehabilitering | Panel skiftet og malt.<br>Utført av DVS Entreprenør AS |
| 2015 | Drenering | |
| 2014 | Fasadevask | |
| 2012 | Drenering Langerudsvingen 22 | Utskifte av ødelagte avløpsrør.<br>Utskifte av ødelagte dreneringsrør Langerudsvingen 17. |
| 2011 | Drenering Langerudsvingen 22 | Det er og foretatt oppgraving og utskiftning av ødelagte avløpsrør/kloakkrør. |
| 2009 - 2009 | Oppussing av fasader | Det er gjennomført oppussing av fasader med skifte av kledning og maling av yttervegger samt vinduer. |
| 2007 - 2007 | Utskiftning av spillvannsledninger | I forbindelse med kontroll fra Oslo Kommune, ble det avdekket brudd på avløpsledningen fra 3 av sameiets boliger (19, 21 og 23) til kommunens hovedledning. Med hjemmel i forurensningsloven ble sameiet pålagt å utbedre dette. |
| 2005 - 2005 | Spyling av avløpsrør | Samtlige avløpsrør til kommunalt avløpsnett, soilrør, bad og kjøkken er renset og spylt. Utført av Powerclean. |
| 2005 - 2005 | Avløpsledning | På grunn av ødelagte og skadde rør ble avløpsledningen fra nr. 27 og 31 til kommunal tilkobling skiftet ut med nye rør. På grunn av skade ble også utvendug stoppekran for vannledningen |





| | | |
|---|---|---|
| | | skiftet ut. Utført av Stake- og Graveservice AS. |
| 2004 - 2005 | Balkonger | Utskifting av balkonger i 2- og 4-mannsboligene ble sluttført i 2005 |
| 2003 - 2004 | Overbygg inngangspartier | Alle 2 og 4 mannsboligene har fått nye overbygg over inngangspartiene. |
| 2003 - 2003 | Dreneringsrør | Dreneringsrør mellom nr 29 og 31 er skiftet ut. |
| 2003 - 2003 | Kabel-tv | Nytt kabel-tv/bredbåndsanlegg installert i samtlige boliger. |
| 2002 | Vedlikehold husene | Samtlige bygninger ble vasket, beiset og skiftet ut dårlig panel.<br>Diverse reperasjon/utskiftning av kjellerlem, hagetrapp, mur og trinn |
| 2000 | Drenert Langerudsvingen 17 | |
| 1999 | Drenert Langerudsvingen 31 | |


Høyde skrått overheng:
Høyeste punkt: 230 cm.
Laveste punkt: 200 cm.
Bredde: 220 cm
Dybde: 120 cm


Bredde: 100 cm
Høyde: 230 cm
Levegg ved inngang til egen hage




Hei

Vi bor i Langerudsvingen 22 og søker herved om å bygge utvendige trapper fra balkong og ned til egen hageparsell. Vi har tilhørende hagedel til våre boenheter på kortsidene av huset, og må per dags dato gå gjennom fellesgang for å komme til våre hager. Ved bygging av trapper ned på kortsidene av huset, vil da hagedelene våre være mer tilgjengelig, noe vi vil ha stor glede av.

Trappen vil bli bygget frittstående fra huset og estetisk pent ifht byggestilen huset vår har.

MVH

Kristine Jørgensen og Stian Grahn

Bilde for illustrasjon



Til: Espen, Angelo

Hvis dette er til bry, gi meg gjerne beskjed.

I går 19:04

Hei kjære nabo i Langerudsvingen 27,

Jeg skriver til dere angående planene vi har for tilbygg på vår eiendom, seksjon B. Vi ønsker å informere deg om våre planer og samtidig søke om din bekreftelse og eventuell godkjenning.

Vår intensjon er å sende inn en søknad til Plan- og bygningsetaten for det planlagte tilbygget. Før vi går videre med søknadsprosessen, ønsker vi å inkludere en skriftlig bekreftelse fra deg/dere som dokumentasjon om at du/dere er informert om våre planer.

Kunne du vennligst bekrefte denne meldingen ved å svare med en enkel melding som indikerer din godkjenning, eller om du har spørsmål eller bekymringer, så er vi åpne for å diskutere disse.

Takk på forhånd for deres tid og samarbeid.

Mohammed Khan

I dag 08:59

Følger opp, dere kan også besvare ok i retur.

Henvendelsen ovenfor gjeldet inngangspartiet mitt (tilbygg).

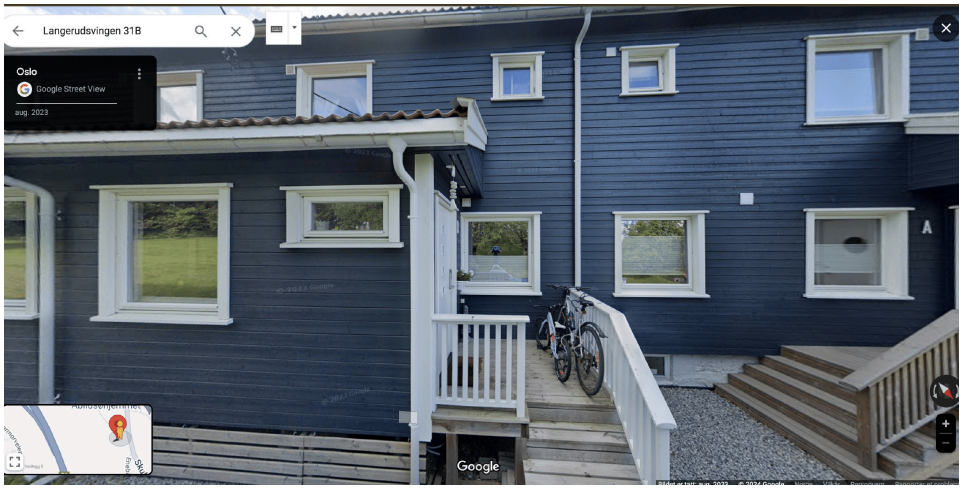
I dag 10:02

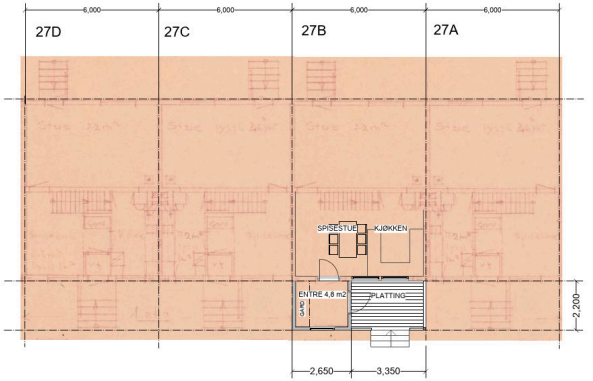
Espen

E

Ja vi er med på at dere bygger ut som langerudsvingen 30 og 31 vi 👍 kjør på

iMessage






PLAN 1. ETG. NY/OMSØKT SITUASJON




MULTEHAUG BOLIGSAMEIE
SØKNAD OM TILBYGG OG FASADEENDRING FOR INNBYGGING AV INNGANGSPARTI

Vedlegg 6



LANGERUDSVINGEN 27B
Gnr. 160 Bnr. 488

PLAN 1. ETG

NY /OMSØKT SITUASJON

MOHAMMED KHAN

Arkitekt MNAL Harald Kroksdrand
Ravelfaret 11B, 0491 Oslo
Mob. 9839 6990
Org. nr. 819 661 952 Mva.

| rev. | dato | korreksjon |
|---|---|---|
| | | |

| sign. | kntr. | mål | dato |
|---|---|---|---|
| ha | ha | 1:100 i A3 | 27.11.2023 |
| oppdragsnr. | 2023011 | tegn.nr. | A..103 |

MULTEHAUG BOLIGSAMEIE
SØKNAD OM TILBYGG OG FASADEENDRING FOR INNBYGGING AV INNGANGSPARTI
IHHT. OMFORENT LØSNING SOM TIDLIGERE BENYTTET I LANGERUDSVINGEN 23

Vedlegg 7



LANGERUDSVINGEN 27B
Gnr. 160 Bnr. 488

PLAN 1. ETG

NY /OMSØKT SITUASJON

MOHAMMED KHAN

Arkitekt MNAL Harald Kroksdrand
Ravelfaret 11B, 0491 Oslo
Mob. 9839 6990
Org. nr. 819 661 952 Mva.

| rev. | dato | korreksjon |
|---|---|---|
| | | |

| sign. | kntr. | mål | dato |
|---|---|---|---|
| ha | ha | 1:100 i A3 | 28.04.2023 |
| oppdragsnr. | 2023011 | tegn.nr. | A..103 |

## Protokoll til årsmøte 2024 for Multehaug Sameie I& II

**Organisasjonsnummer:** 971283521
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. april kl. 15:00 til 28. april kl. 15:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 42.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Bendic Hoff Hjort er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Kari Nilsen og Nina Kleven er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
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: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 5. Fastsettelse av honorarer

I 2013 var honoraret 11800, etter det har det gått ned. De siste ti årene har det ikke blitt gjort noen økninger, og vi ser at det ofte er vanskelig å rekrutere personer til styret. Det er og mye jobb som må gjøres, derfor foreslås det å øke til 140000

**Styrets innstilling**
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 140000
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 6. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (2 år)**
Følgende ble valgt:
Kristine Jørgensen (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristine Jørgensen

**Styremedlem (2 år)**
Følgende ble valgt:
May Brit Grunnaleite (35 stemmer)
Thomas Solbakken Kongsvold (34 stemmer)
Siw Sundin (35 stemmer)
Jørgen Werner (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:
May Brit Grunnaleite
Thomas Solbakken Kongsvold

Siw Sundin
Jørgen Werner

**Varamedlem (2 år)**
Følgende ble valgt:
Line Starheim Johansen (36 stemmer)
Renate Hvidevold Moe (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Line Starheim Johansen
Renate Hvidevold Moe

## 7. Levegg med overheng

Fremmet av: Thomas Solbakken Kongsvold

Hei,

Vi søker om å sette opp en levegg med overheng ved inngangen til hagen vår. Vi ønsker overheng slik at sykler og barnevogn kan stå tørt. Har sett at andre naboer har levegg på samme plassering.

Forslag er beskrevet og godkjent av nabo i 1. etg.

Vedlagt ligger skisse med mål og tiltenkt plassering.

Mvh

Thomas Kongsvold

Langerudsvingen 26, 2 etg.

**Styrets innstilling**
Styret støttet søknaden, beboer er selv ansvarlig for evt søknad til plan og bygg, og må dekke alle kostnader tilknyttet dette,

> **Forslag til vedtak:**
> Styret og årsmøtet støtter forslaget om at det kan settes opp levegg med overheng.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

## 8. Flytting/overtagelse av boder L21

Fremmet av: Andreas Arntzen

Vi er to enheter i 1. etasje(A/B) i Langerudsvingen 21 som har hatt planer om å søke styret for bygging av boder på NØ enden av huset, plassen der tørkestativet står i dag.

I utgangspunktet var planen å søke om oppsetting av nye boder, men underveis i denne prosessen har vi blitt gjort oppmerksom på at bodene utenfor Langerudsvingen 30 nå må rives fordi de står på grensen til kommunens tomt.

Dette er jo selvfølgelig veldig leit og tungvint. Vi har vært i kontakt med eiere i nr 30 og vi ønsker nå å kjøpe/overta eierskap og flytte disse bodene til plassen hvor vi hadde tenkt å søke om oppsett av nye boder.

Entreprenør vil først få støpt plattform som bodene skal stå på, for deretter flytte de med kranbil. Dette vil være svært gunstig både for oss i nr. 21 og for bodenes (tidligere) eiere i nr. 30.

Vi er klar over at vannledning ligger inntil husvegg på NØ ende av L21, dette vil bli tatt hensyn til.

Eksisterende tørkestativ vil bli revet og kastet.

**Styrets innstilling**
Styret støttet søknaden, beboer er selv ansvarlig for evt søknad til plan og bygg, og må dekke alle kostnader tilknyttet dette, vi minner om at avløpsledning går på samme sted så kan vøære lurt å. sjekke med vann og avløpsentralen.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret godkjenner at tørkestativ rives og det støpes plattform utenfor Langerudsvingen 21, NØ ende. De to bodene utenfor Langerudsvingen 30 flyttes til denne plattformen.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

## 9. Søknad om trapp

Fremmet av: Kristine Jørgensen

Hei

Vi bor i Langerudsvingen 22 og søker herved om å bygge utvendige trapper fra balkong og ned til egen hageparsell. Vi har tilhørende hagedel til våre boenheter på kortsidene av huset, og må per dags dato gå gjennom felles gang for å komme til våre hager. Ved bygging av trapper ned på kortsidene av huset, vil da hage delene våre være mer tilgjengelig, noe vi vil ha stor glede av.

Trappen vil bli bygget frittstående fra huset og estetisk pent ifht byggestilen huset vår har.

MVH

Kristine Jørgensen og Stian Grahn

Bilde for illustrasjon

**Styrets innstilling**
Styret støtter fortsatt ikke søknaden, vi kan ikke se at noe har endret seg fra tidligere år.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **23**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

## 10. Felles tilhenger

Fremmet av: Ole Otterstad

Hei,

Jeg foreslår at sameiet kjøper en tilhenger som vi kan dele på. Man trenger jo sjelden en henger oftere enn kanskje to ganger i året, så lurt å kunne dele.

Vi kan lage en fast plass til hengeren ved lekeplassen f.eks.

Logistikkmessig så kan styret ha en lås, og så må man booke tid.

Mvh.

Ole, i 29

**Styrets innstilling**
Styret støtter søknaden og synes dette er en god ide.  Rent praktisk vil styret se på forskjellige løsninger hvis søknad blir godkjent av årsmøtet.

**Forslag til vedtak:**
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **24**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 11. Tilbygg

Fremmet av: Mohammed Imran Khan

Til Styret,

Vi, seksjoneiere på langerudsvingen 27b, 1187 Oslo, ønsker å formelt søke om tillatelse til å oppføre et tilbygg som nytt inngangsparti på vår eiendom. Vi har engasjert Arkitekt MNAL Harald Krokstrand for å utarbeide skisser og planer for tilbygget.

Liten småbarnsfamilie som bor i Multehaug Sameie I& II. Vi har opplevd utfordringer knyttet til vår eksisterende inngangsdør. Spesielt i vintermånedene har vi merket en betydelig varmetap når inngangsdøren åpnes, noe som ikke bare har resultert i høyere strømregninger, men også i et ubehagelig kaldt inneklima.

Et nytt inngangsparti vil ikke bare bidra til å forbedre vårt eget boforhold, men også til å øke verdien og funksjonaliteten til eiendommen generelt. Tilbygget vi planlegger å oppføre vil fungere som vårt nye inngangsparti i lig linje som langerudsvingen 31. vi har i felles skap i rekken 27, kommet frem til at vi ønsker tilbygg lik som langerudsvingen 31. da byggene er i samme rekkevidde.

Det vil være utformet for å være i tråd med retningslinjene til Multehaug Sameie I& II. Vi har vedlagt skisser og planer utarbeidet av Arkitekt MNAL Harald Krokstrand for deres vurdering og gjennomgang.

Vårt hovedformål med dette tilbygget er å forbedre vårt boforhold ved å redusere varmetapet og øke energieffektiviteten til vårt hjem. I tillegg vil det nye inngangspartiet gi oss bedre tilgang og funksjonalitet, spesielt med tanke på våre små barn. Vi forstår viktigheten av å følge gjeldende regler og retningslinjer for bygningsarbeid i Multehaug Sameie I& II, og vi forsikrer at vi vil ta alle nødvendige forholdsregler for å sikre at tilbygget oppføres i samsvar med disse. Vi ser fram til deres vurdering av vår søknad og er tilgjengelige for eventuelle spørsmål eller ytterligere informasjon. vedlagt finner du plantegningene, nabovarsel og google street view bilde av langerudsvingen 31. noe uklart ta direkte kontakt med meg eller med arkitekten.

**Styrets innstilling**
Styret støttet søknaden, beboer er selv ansvarlig for evt søknad til plan og bygg, og må dekke alle kostnader tilknyttet dette,

**Forslag til vedtak:**
bare lik tilbygg som langerudsvingen 31
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Protokollen er signert av:

Bendik Hoff Hjort /s

Kari Nilsen /s

Nina Kleven /s

# VEDTEKTER

# FOR

# EIERSEKSJONSSAMEIET MULTEHAUG I & II

Endret på ekstraordinært sameiermøte 23.11.1992, endret på sameiermøte 9.04.2003 og 18.04.2007.
Tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 05.04.2000 i medhold av
Lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31. Sist endret på eks. ord. Årsmøte 18. januar 2021.

## §1. EIENDOMMEN – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter følgende eiendommer med påstående bygninger:
Multehaug Sameie I:
Gnr 160, bnr 487 i Oslo, Langerudsvingen
11, 13, 15, 17, 19, 20, 22, 24, 26 og 28.

Multehaug Sameie II:
Gnr 160, bnr 488 i Oslo, Langerudsvingen
21, 23, 25, 27, 29, 30 og 31.

Bygningene står på festet grunn. Sameiene skal forvaltes i fellesskap.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

## §2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 54 seksjoner, samtlige boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

Multehaug Sameie I:
12 stk sameieparter á 5/158-deler
14 stk sameieparter á 7/158-deler

Multehaug Sameie II:
12 stk sameieparter á 5/172-deler
16 stk sameieparter á 7/172-deler

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

## §3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. Eierseksjonsloven §25.

Erverver av seksjonen og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret før han tiltrer bruken. Godkjennelse kan bare nektes med saklig grunn.
En sameier kan fritt overdra sin seksjon til ektefelle eller barn.

## §4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Den enkelte har eksklusiv bruksrett til den parsell (hage) som er knyttet til boligen etter samme oppdeling som ved dannelsen av sameiet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Alle fellesarealer skal opprettholdes slik de er. Endret bruk av disse arealene krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmene.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter Eierseksjonsloven §13 annet ledd.

## §5. HUSORDENSREGLER

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

## §6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameierne skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Enhver oppsetting av bygninger eller oppbevaring av større gjenstander på fellesområdene, skal på forhånd være godkjent av styret. Ved ombygging, påbygging eller andre endringer som berører fellesarealene, skal Eierseksjonslovens regler i kapittel V. Beslutningsmyndighet - §30a til g følges. Jfr. samme lov §§29 og 31.” Nødvendig godkjenning fra Plan- og bygningsetaten, nabovarsel og eventuelle andre tillatelser må være innhentet før bygging iverksettes.

I forbindelse med innsetting av takvindu(er), utvidelse av kjellervinduer (rømningsvei) - som er godkjent av Brann- og redningsetaten - samt endring av loftsvindu (gavlvegg) har styret fullmakt til å behandle saken uten å forelegge det for sameiermøtet.

Innstallasjon av parabolantenne og varmepumpe krever godkjenning fra styret.

**§7. FELLESKOSTNADER**
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken, med mindre sameiermøtet bestemmer noe annet i medhold av Eierseksjonsloven.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene (jmf. Eierseksjonsloven §23 (3)). De månedlige beløp fastsettes slik at sameiet legger seg opp en rimelig reserve til dekning av ekstraordnære utgifter.

**§8. VEDLIKEHOLD**
Vedlikehold av bruksenheten og tilhørende utearealer, påhviler den enkelte sameier. Styret har rett og plikt til å påse at sameierne utfører vedlikeholdet. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikehold for vedkommendes regning. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

Spesifisert liste over utvendig vedlikehold som skal bekostes gjennom felleskostnadene:

- Utvendige inngangs- og hagetrapper
- Balkonger, innvendig og utvending
- Hus utvendig
- Tak og overlysvindu
- Piper
- Takrenner, nedløpsrør, snefangere
- Septiktanker
- Ventiler og ventilasjonskanaler
- Utløpsledninger for vann utenom leilighetene
- Antenneledninger for felles TV-anlegg
- Lekeapparater

Styret kan pålegge den enkelte sameier å utføre mindre arbeider selv. Hvorvidt større arbeider skal utføres av sameierne avgjøres av sameierne med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Spesifisert liste over annet vedlikehold som skal bekostes utføres av den enkelte sameier:

- Utvendige dører til felles oppgang, gangjern, lås og glassrute
- Fellesoppganger, vinduer i fellesrom, oppgang, felles loft og kjeller, vinduer til egen bruksenhet
- Postkassestativer, gjerder og tørkestativer

I disse tilfellene vil felleskostnadene bli fordelt etter nytten istedenfor etter sameiebrøken.

**§9. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE**
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jmf. Eierseksjonsloven §26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jmf. Eierseksjonsloven §27.

**§10. STYRET**
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer samt 2 varamedlemmer. Styret velges på sameiermøtet, og styrets leder velges særskilt. Styreleder velges for 2 år av gangen, mens de øvrige valgene foretas for 1 år av gangen.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura. To styremedlemmer kan dog forplikte sameiet i saker hvor styreleder er inhabil eller fraværende.

**§11. SAMEIERMØTET**
Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med et varsel på minimum 8 dager, høyest 20 dager. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes etter styrets innkallelse når styret eller minst 1/10-del av de møteberettigede til sameiermøtet skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Det ekstraordinære sameiermøtet innkalles på samme måte som ordinært årsmøte, og skal behandle saker som er nevnt i innkallelsen, med minst 3, høyst 20 dagers varsel.

Søknader fra sameiere i forbindelse med byggesaker (påbygg, utbygging, uteboder og lignende) der det kreves vedtak fra sameiermøtet - må i utgangspunktet legges til det ordinære sameiermøtet.

Saker/søknader som er godkjent av sameiermøtet må være igangsatt innen 3 år eller så må ny søknad fremmes.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til godkjenning, samt budsjett
- Valg av styremedlemmer
- Valg av valgkomite

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar. Viser til Eierseksjonsloven §30.

**§12. FORRETNINGSFØRER**
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med Eierseksjonsloven §41.

**§13. REGNSKAP OG REVISJON**
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet (jmf. Eierseksjonsloven §§44, 45).

**§14. MINDRETALLSVERN**
Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

**§15. ENDRINGER I VEDTEKTENE**
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

**§16. GENERELLE PLIKTER**
Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, Lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

**§17 ADMINISTRASJONSAVTALE FOR FELLESGJELD I SAMEIE**
Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Oslo, 9. april 2003

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
LANGERUDSVINGEN 22

Dato: 31.01.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86504775
1113

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.160 BNR. 487

Vi viser til bestilling av 20250131 for LANGERUDSVINGEN 22.

**GNR. 160 BNR. 487**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.07.1950.

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

**12066 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

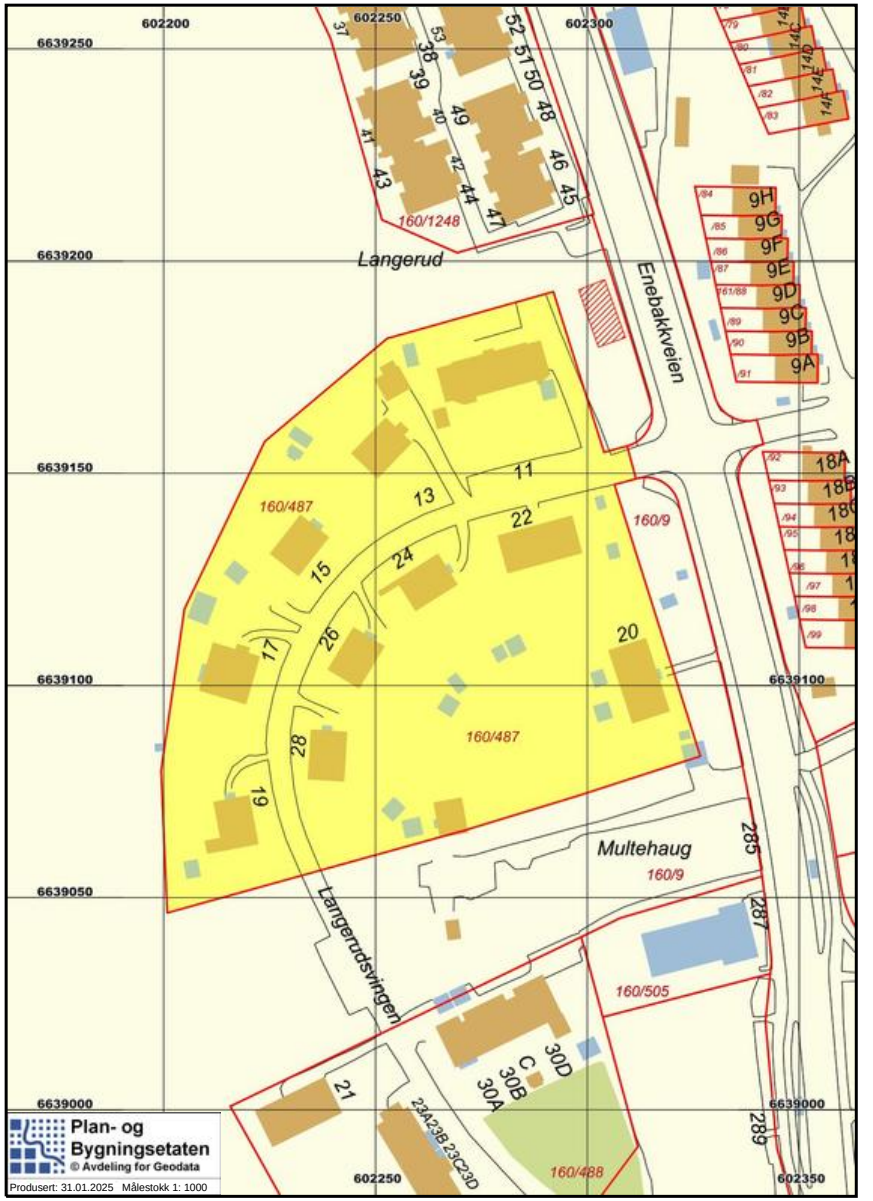
Kristin Tveit
Enhetsleder

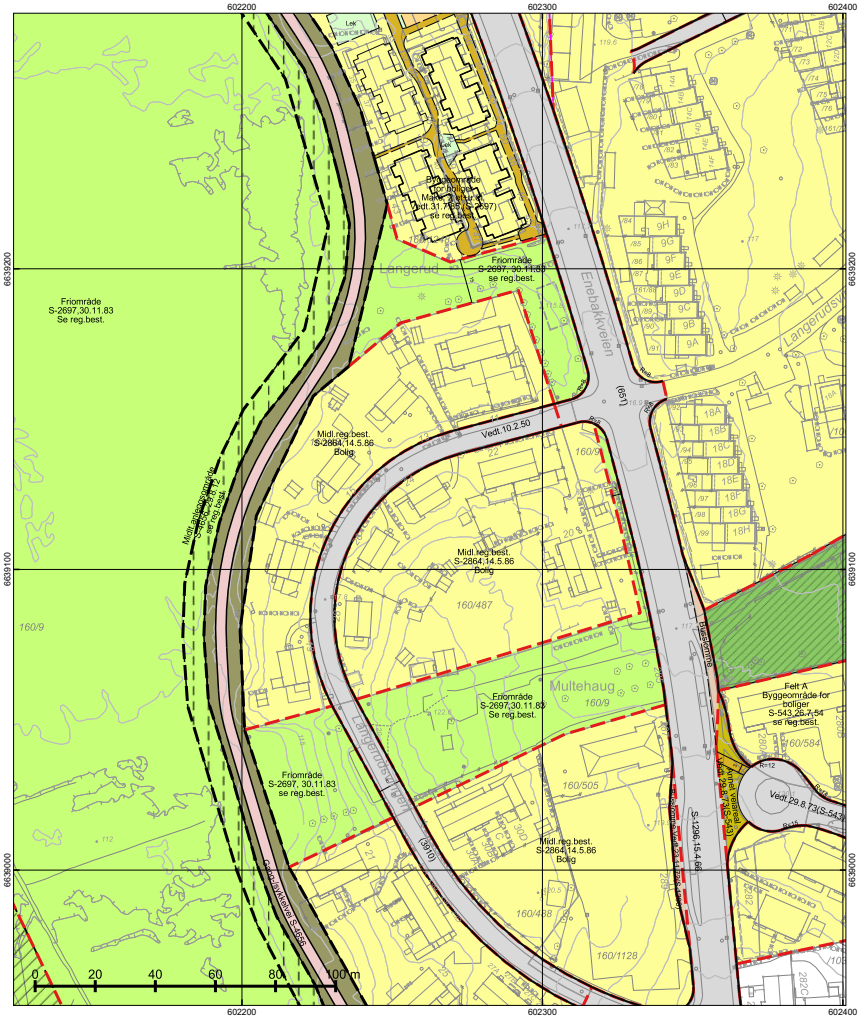
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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






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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Reguleringskart**

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 137965/ 86504775
Deres ref.: 197116
Adresse: LANGERUDSVINGEN 22
Kommentar:
Gnr/Bnr: 160/487

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

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

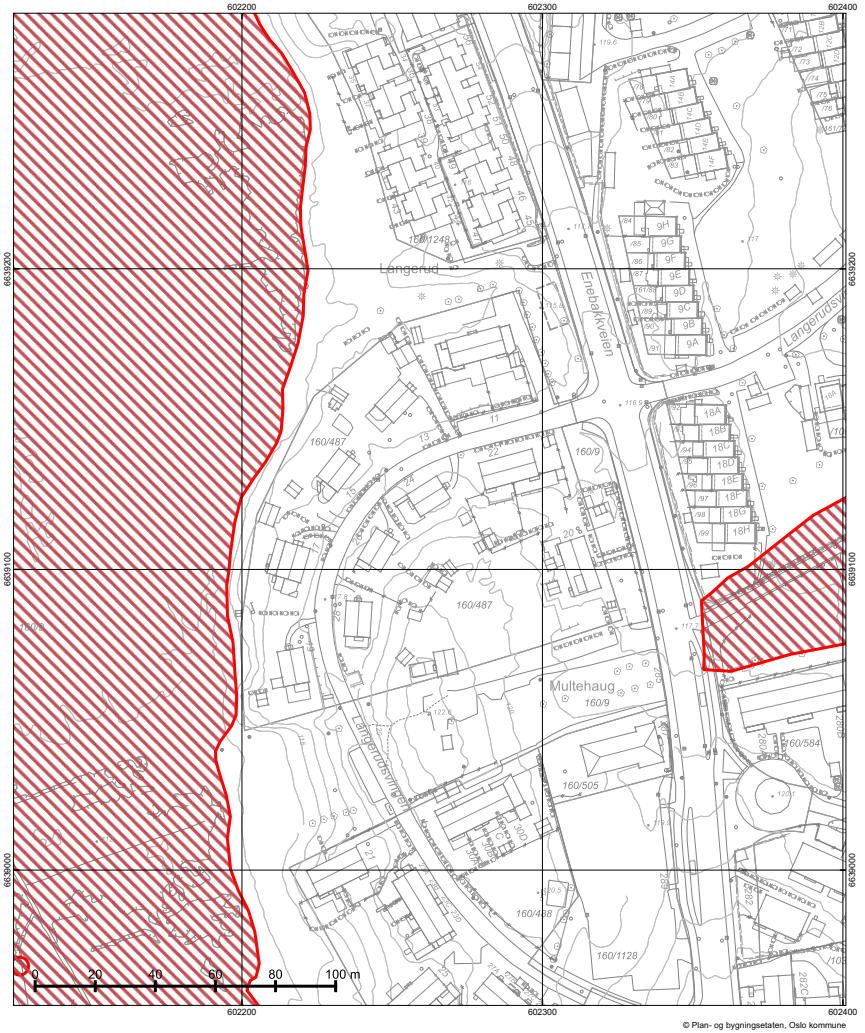
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RbFareOmråde
- RpFareGrense

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

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

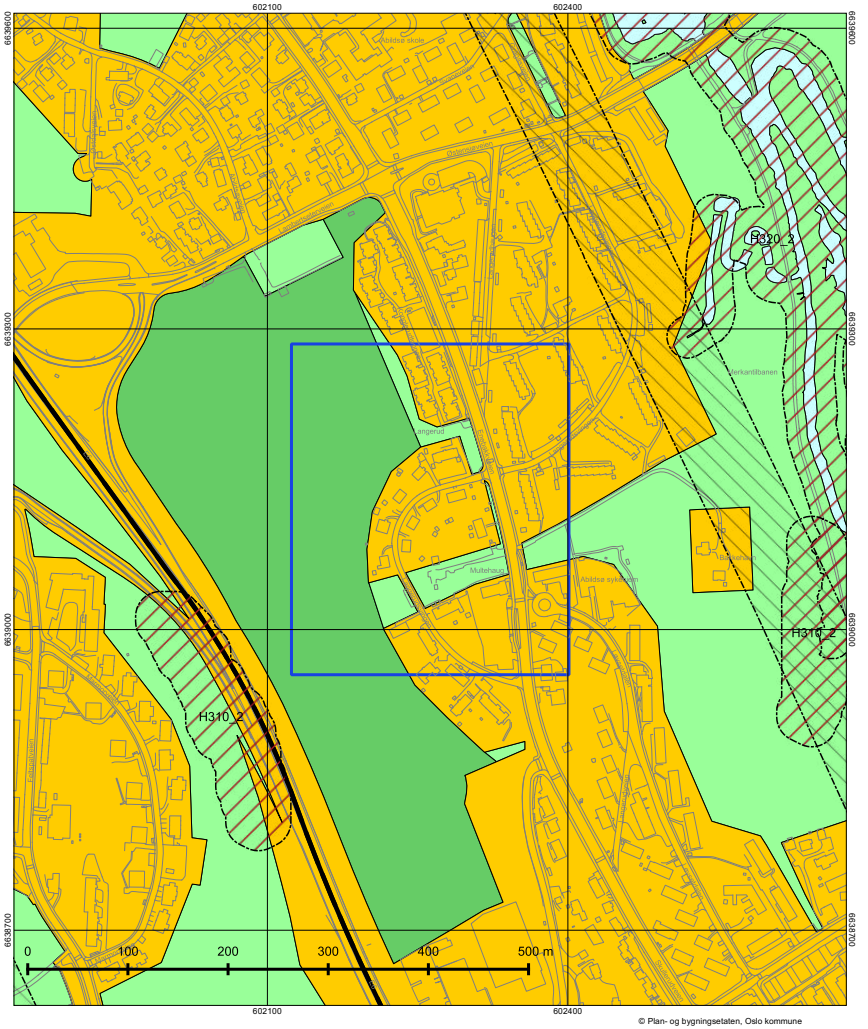
Dato: 31.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Naturmangfold**

**– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 137965/ 86504775
Deres ref.: 197116
Adresse: LANGERUDSVINGEN 22
Kommentar:
Gnr/Bnr: 160/487

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.




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.01.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 137965/86504775
Deres ref.: 197116

**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

# V100250

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

V100250 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Oslo

# S-1296

Endret reguleringsplan for del av Enebakkveien, vei 655, og Langerudhaugen, vei 1712, Lille Langerud.

S-1296 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 15.04.1966
**Vedtatt av:** Kommunal og arbeidsdepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 196601275
**Lovverk:** PBL 1985 eller før
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** V231172

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Oslo

# S-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.

Oslo

# S-2697

Reguleringsplan for del av gnr. 160,Bnr. 9 m.fl., ABILDSØ, som reguleres til byggeområde for boliger, friområde(park,turvei, anlegg for idrett og sport) og tomt for bensinstasjon.

**Vedtaksdato:** 30.11.1983
**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 198302159
**Lovverk:** BL 1965
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** V080389, V310785

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 160 BNR. 9 M. FL., ABILDSØ, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde for boliger
- Tomt for bensinstasjoner
- Friområde (park, turvei, anlegg for idrett og sport).

§ 3. Byggeområde for boliger kan utbygges med småhusbebyggelse eller rekkehusbebyggelse i maks. 2 etasjer og underetasjer der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for dette.
a) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,25 for småhusbebyggelse eller 0,35 for rekkehusbebyggelse.
b) Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser på egen grunn for småhusbebyggelse. Småhus/rekkehus med parkering i fellesanlegg skal ha 1,5 bilplasser pr. leilighet.
c) Før søknad om byggetillatelse innsendes skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for området.

§ 4. Den østre del av bensinstasjonstomten - arealet mellom avkjørselen og eksisterende boligbebyggelse - skal beplantes med busker og trær. I beplantningsbeltet skal oppsettes støyskjerm/voll som minimum bryter sikten til bensinstasjonen sett fra naboens uteareal.

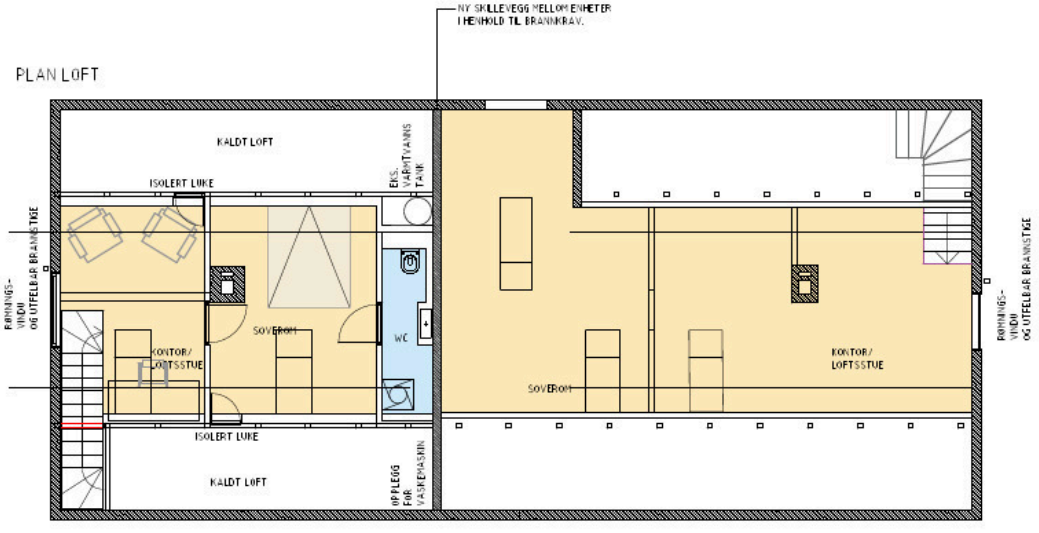
§ 5. Det kan opparbeides et tennisanlegg på nordre del av friområde, langs Lambertseterveien. Et klubbhus med garderobe i maks 2 etasjer kan oppføres i tilknytning til tennisbanene.

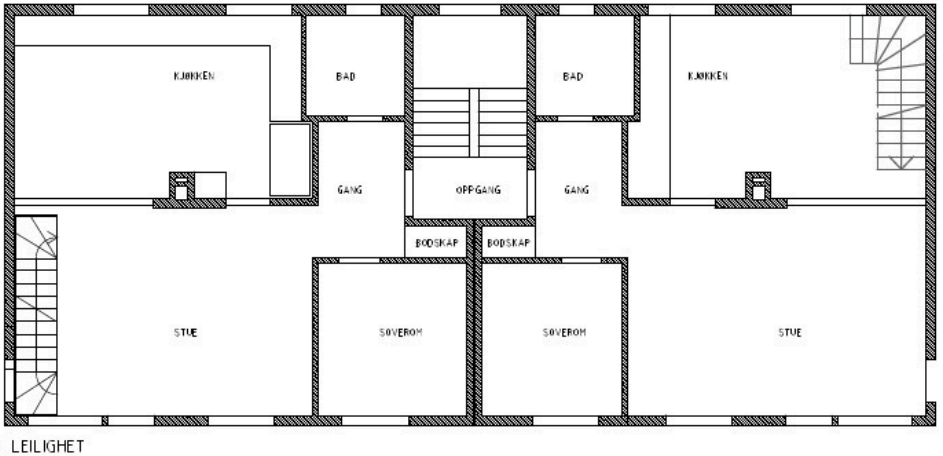
§ 6. Det skal innpasses nettstasjon i samarbeid med Oslo lysverker.

§ 7. Støynivået fra tekniske installasjoner på tomt for bensinstasjon og idrettsanlegg skal tilfredsstille bestemmelsene i byggeforskriftenes kap. 53:335.

§ 8. I friområdet må det ikke settes i gang tiltak som kan endre områdets topografi og vegetasjon uten forutgående uttalelse fra Helserådet.

PLAN LOFT




PLAN LEILIGHET

LOFTSINNREDNING
LANGERUDSVINGEN 22
1087 Oslo

VEDLEGG
E-4

Gnr/Bnr.
160/487

JSA Jensen & Skodvin
Jensen & Skodvin Arkitektkontor AS
Sinsenveien 4D, 0572 Oslo, Norway
T 22994899, www.jsa.no

SKALA:
1:100 (A3)

DATO:
31.01.2019

FASE:
FERDIGMELD

PLANER
NYE PLANER

TEGNINGSNUMMER:
A-1-002

REVISJON:
C-02

| 160 | 488 | Byggherre | Anmelder | Ansvarshavende | ARKIV: 22117 |
|---|---|---|---|---|---|
| 11 | B.5 | Lille Langerud | Bjk. Ewald Olsson | | Tomt nr.: 12 til 3910 Langerudsvingen |
| | | Samb. leg. III 75. | Sø Vejre. | | Parsell nr.: Sted: Tybirkåsa. |
| | | | Klingenberg & S. | | Ferdigattest: |

| Veiattest: 8/12-50 | Kloakkattest: | Feierattest: 9/12-52 | Hageplan iorden: | Meldt ferdig: | Meldt mangler rettet: | Sendt Veisjefen: 21/10 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Retur: 9.1.50 |

| Datum | L.nr. | Bilag | Innhold: | Eksp. | |
|---|---|---|---|---|---|
| 19/10 49 | 3161 | 1 | E. Våningshus | 9/3-50 | |
| | 1/4 | 2 | Rum. bl. | " | |
| | | 3 | | | |
| | | 4 | Planer – snitt. | " | Dass. 28/10. Nødt 1/12 Innst 7/12 |
| | | 5 | — 2 etg. 1:50. | " | |
| | | 6 | Fasader. | " | |
| | | | Nabo bly-2. | | |
| 17/2-50 | 3169 | 7 | Sit. kart | " | |
| | | 8 | Tilbygg | " | Innst 1/3 |
| | | | Gjerdning | 30/3-50 | |
| | | | Garasje. | 9/12-50 | Gjenpart Gjerdning (2119) sjenmerke. |
| | | | Innsatn. | | Tilbygg Garasje (2166) |
| | | | Meld. fell | | Vell. B.1 |
| 20/12-50 | 19644 | | Sølen. om a likke | 4/1-51 | |
| | | | hytten med garasje | | |
| 9.5.51 | 7056 | | innskytelsen. | | Vell. B.3 |
| 14.5.52 | | | Tilbygg | | Vell. 9.1 |
| | | | Innsatn. tilbygg murpl. | 16-5-52 | |

| 1 etg: 150 m² | I |
|---|---|
| 2 etg: 150 m² | |
| etg: m² | |
| etg: m² | |
| Gar. : m² | |
| Uthus : m² | |
| I.: 4/3 | 0. |

Inspeksjon:

| Påbegynt: | Innflytning | Ferdig insp. | Mangler rettet |
|---|---|---|---|
| juli 50 | 1/2 51 | 21/12-59 | Ruiel |

| Betalt | Utstedt | I.nr. | Att. nr. | Beløp | B.Gebyr |
|---|---|---|---|---|---|
| 15/3-50 | 9/3-50 | 3161-50 | 324-50 | 285,- | 17,5- |

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
**Utskifting av vinduer og verandadører**

| Arbeidssted | Matr.nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| **Langerudsvingen 22** | **Gnr.160,bnr.487** | **77/2485** |

Byggherre

**Lille Langerud Sambyggelag XXI**
**v/form. Knut Winje**
**Langerudsvingen 27 D**
**OSLO 11**

Ansvarshavende

OF/GS

Dato
27. mars 1981

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
O. Fjellanger

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

SH. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

FERDIGATTEST BYGGESAK AS
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Deres ref.: Paal Løvaas | Vår ref.: 201908468-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Simen Ellingsen Madsen | Dato: 03.07.2019 Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | LANGERUDSVINGEN 22 | Eiendom: | 160/487/0/0 |
| Tiltakshaver: | HANS ERIK AURSNES | Adresse: | LANGERUDSVINGEN 22, 1187 OSLO |
| Søker: | FERDIGATTEST BYGGESAK AS | Adresse: | Bjerregaards gate 1A, 0172 OSLO |
| Tiltakstype: | Tomannsbolig/rekkehus | Tiltaksart: | Bruksendring |

# Ferdigattest - Langerudsvingen 22

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest mottatt 02.07.2019.**

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

## Klagefristen er tre uker

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

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.07.2019 av:

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
HANS ERIK AURSNES, LANGERUDSVINGEN 22, 1187 OSLO, hansaursnes@gmail.com

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Tore Orvei AS Autorisert rørleggerbedrift
Ryensvingen 15
0680 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 25.08.2023 |
|---|---|---|---|
| | 202306843 - 6<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | John Philip Santillan | |

Adresse: LANGERUDSVINGEN 22
Tiltakshaver: MULTEHAUG SAMEIE I OG II, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 160/487
Søker: Tore Orvei AS Autorisert rørleggerbedrift
Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner

## Ferdigattest - Langerudsvingen 22 - Stikkledning for spillvann og overvann

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utbedring av stikkledning for spillvann og overvann, mottatt 23.08.2023.**

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

### Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202306843 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Vannledningskart | | 14.04.2023 | 1/5 |

### Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

**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



Vennlig hilsen

***John Philip Santillan - saksbehandler***
***Pål Granberg - enhetsleder***
teknisk fagavdeling
enhet for avfall, vei, vann og refusjon

Kopi til:
MULTEHAUG SAMEIE I OG II, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKT MNAL HARALD KROKSTRAND
Revefaret 11B
0491 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): 202103085 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbehandler: Jetmir Sabani | Dato: 12.01.2022 |
|---|---|---|---|

Adresse: LANGERUDSVINGEN 22
Tiltakshaver: MULTEHAUG SAMEIE I OG II
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Eiendom: 160/487/0/0
Søker: ARKITEKT MNAL HARALD KROKSTRAND
Tiltaksart: Fasadeendring

## Ferdigattest - Langerudsvingen 22

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 04.01.2021.**

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

### Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202103085 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | | 12.02.2021 | 1/10 |
| Fasader | 101-17 | 25.01.2021 | 1/12 |

### Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

### Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

**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



§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

***Jetmir Sabani - saksbehandler***
***Sophie Sterud - enhetsleder***
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
MULTEHAUG SAMEIE I OG II, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

JENSEN & SKODVIN ARKITEKTER AS
Sinsenveien 4D
0572 OSLO

Dato: 21.06.2019

Deres ref.: Sigrid Moldestad | Vår ref.: 201901790-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Katja Jødal | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | LANGERUDSVINGEN 22 | Eiendom: | 160/487/0/0 |
| Tiltakshaver: | HÅNDVERKSPARTNER AS, v/Nikolai Malling | Adresse: | Postboks 184 Manglerud, 0612 OSLO |
| Søker: | JENSEN & SKODVIN ARKITEKTER AS | Adresse: | Sinsenveien 4D, 0572 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Bruksendring |

# Ferdigattest – Langerudsvingen 22

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra loft til rom for varig opphold, mottatt 19.06.2019.**

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

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201901790 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | | 16.07.2018 | 1/13 |
| Plan leilighet og plan loft | A-1-002 | 31.01.2019 | 6/4 |
| Fasader | A-3-002 | 21.12.2018 | 6/5 |

## Klagefristen er tre uker

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

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.06.2019 av:

Katja Jødal - saksbehandler

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA



Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
HÅNDVERKSPARTNER AS, v/Nikolai Malling, Postboks 184 Manglerud, 0612 OSLO, ts@handverkspartner.no

Nordvik

# Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

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

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

## Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 20-0374/24

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Langerudsvingen 22 1187 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 160, bnr 487, snr 20 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no