

Langerudsvingen 29



Velkommen til

Langerudsvingen 29



Salgsoppgaven produsert 2. mai 2025

ABILDSØ/LILLE LANGERUD

Innbydende leilighet over to plan med hage, markterrasse og balkong (31 kvm). Parkering m/el. Familievennlig beliggenhet

Prisantydning	6 000 000,-
Fellesgjeld	226 232,-
Omkostninger	157 000,-
Totalpris	6 383 232,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 356,-
BRA-i	85 kvm
Totalt BRA	90 kvm
Soverom	3

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1951

Megler	Amalie Marthinsen
Telefon	472 00 032
E-post	a.marthinsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Amalie Marthinsen v/Nordvik har gleden av å presentere Langerudsvingen 29! Innbydende og moderne leilighet over to plan i en firemannsbolig beliggende på populære Abildsø. Boligen er oppgradert i nyere tid og har et moderne, gjennomført uttrykk. Her får du den unike kombinasjonen av en sentral beliggenhet med kort kjøretur til sentrum, barnevennlige omgivelser og nærhet til marka.

- Leilighet over to plan med familievennlig planløsning
- Romslig balkong på hele 31 kvm
- Idyllisk hage med markterrasse
- Moderne og tidsriktige fargevalg
- To gode soverom + disponibelt rom som er benyttet som soverom
- Bad + toalettrom
- Parkering med elbillader
- Nærhet til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon
- Familievennlig boligområde

- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	85 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	90 kvm
TBA:	31 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, og stue.
Total BRA: 65 kvm.

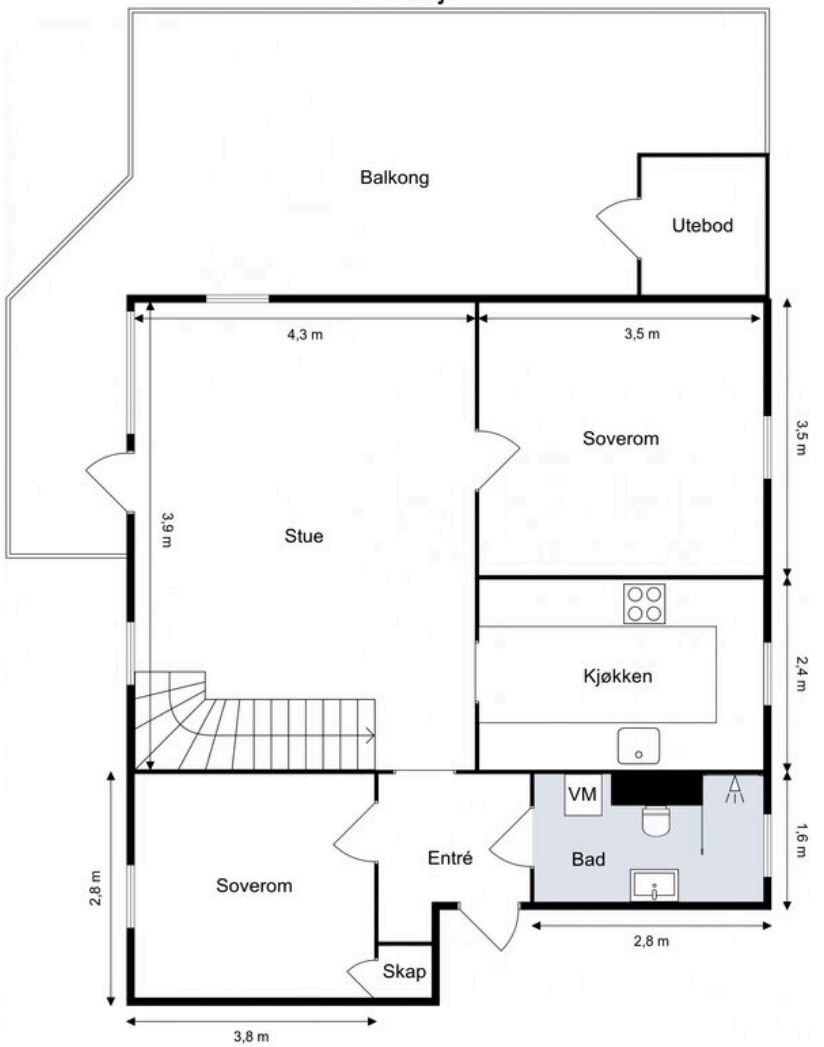
3. etasje:
BRA-i: 20 kvm. Gang, toalettrom, og loftstue.
Total BRA: 20 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

1. etasje:
TBA: 31 kvm. Sydøstvendt balkong.

Langerudsvingen 29, 1187 OSLO

2. etasje

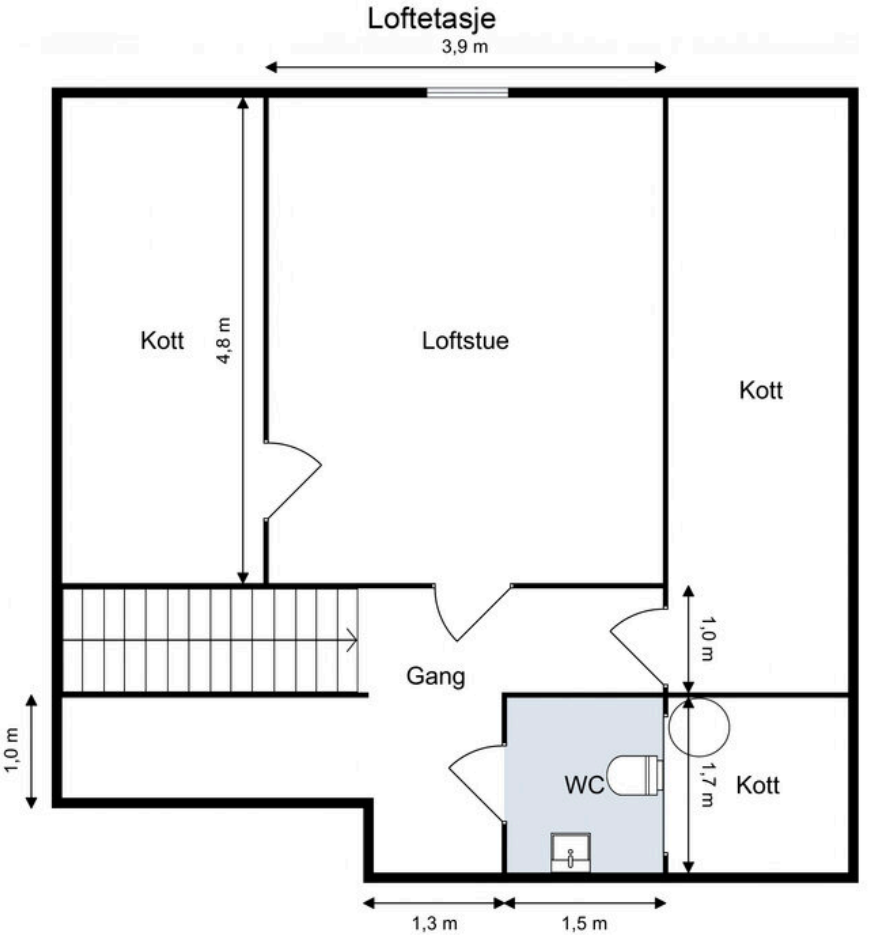


Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet

Langerudsvingen 29, 1187 OSLO

Loftetasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet












































































29

Informasjon

Langerudsvingen 29

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0122/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Langerudsvingen 29, 1187 OSLO
Gnr 160, bnr 488, snr 20 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Jerry Christer Hjortmyr
Ewelina Olsson

Kjøpesum og omkostninger
6 000 000,- (Prisantydning)
226 232,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 226 232,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
155 650,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
157 000,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
169 700,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 383 232,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 395 932,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1951

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 85 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 90 kvm
TBA: 31 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, og stue.
Total BRA: 65 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 20 kvm. Gang, toalettrom, og loftstue.
Total BRA: 20 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

1. etasje:
TBA: 31 kvm. Sydøstvendt balkong.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det medfølger en kjellerbod på ca. 5,3 m^2.

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.

Innhold

Velkommen til Langerudsvingen 29 - Lys og innbydende leilighet i en firemannsbolig med flotte uteplasser, optimale solforhold og parkering med elbillader. Et perfekt sted for barnefamilier - Her vil det være enkelt å trives!

ENTRÈ:
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og åpen entré som gir et umiddelbart godt førsteinntrykk. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sko.

LYS STUE MED UTGANG TIL BALKONG:
Lys og tiltalende stue og spiseplass i åpen løsning. Dette rommet fremstår som romslig og åpent med store vindusflater – alt dette er med på å skape et godt og sosialt oppholdsrom med flott atmosfære. Planløsningen åpner opp for flere mulig møbleringsalternativer med god plass til sofagruppe, spiseplass og tilhørende møbler. Overflatene er malt i en delikat fargetone og det er en flott 1-stavs laminat på gulv. Det er nylig blitt montert innvendig solskjerming fra Kjells markiser (2025).

Fra stuen er det utgang til en herlig sydøstvendt terrasse på 31 m^2 med gode solforhold. Terrassen er romslig og kan naturlig deles inn i ulike soner med utemøbler, grill og beplantning. På vår- og sommerhalvåret blir terrassen som en forlengelse av stuen og innbyr til mer samvær og fine stunder med familie og venner. Den sydøstvendte retningen gir gode solforhold. Her sitter du godt skjermet for innsyn og kan nyte solrike dager. På terrassen er det også en utvendig bod.

DELVIS ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Stilrent kjøkken hvor kjøkkeninnredningen består av hvite fronter og benkeplate av heltre med nedfelt vask. Kjøkkenet er tilpasset på en god måte med rikelig skap- og benkeplass. En fryd for den kokkeglade. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert platetopp, mikro og stekeovn. Avtrekk over kokeplass.

BADEROM:
Pent og moderne baderom med elektrisk gulvvarme. Det er flis på vegger og gulv, samt montert downlights i himling med malte plater. Badet er innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, speil m/lys og dusjhjørne med

svingbare glassdører. Videre er det opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte. Baderommet ble pusset opp i 2019.

HOVEDSOVEROM:
Hovedsoverommet er av svært god størrelse med god plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Overflatene er malt i en dus grønntone som skaper en behagelig atmosfære. Videre er det en romslig garderobeløsning som gir rikelig med oppbevaringsplass.

SOVEROM 2:
Boligens andre soverom er også av god størrelse med plass til seng og garderobe. Rommet passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Alt etter ønske og behov!

LOFTSETASJE

LOFT:
Romslig loftstue med god plass til sofagruppe, TV-møbler og annen innredning. Loftet har et totalt gulvareal på 20 kvm. Loftetasjen er innredet som et disponibelt rom og har blitt benyttet som et ekstra soverom av nåværende eier. Rommet har en god størrelse og egner seg ypperlig som gjesterom, hjemmekontor eller hobbyrom.

Det gjøres oppmerksom på at loftsareal ikke er godkjent for varig opphold og fraviker fra seksjoneringsbegjæring og byggemeldte tegninger. Tegningen viser at dette er fellesareal. Se mer informasjon under Offentlige forhold > Ferdigattest.

TOALETTROM:
I tillegg har leiligheten et separat toalettrom med malt panel på vegger og belegg på gulv.

ØVRIG OPPBEVARINGSMULIGHETER:
Det medfølger en kjellerbod på ca. 5,3 kvm og bod på loft. Det er også kott langs taket i loftstuen. I kjelleren er det fellesvaskeri, og beboere har også tilgang til en fellesbod. Ute i hagen står en frittstående bod på ca. 4 kvm. Denne kan eventuelt benyttes som lekestue.

ØVRIG INFORMASJON:
Vinduer: Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2021.
Ventilasjon: Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.
Varmtvannstank: Ca. 120 liters varmtvannstank, plassert i kott ved toalettrom.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer
Oppvarming: Boligen varmes opp av elektrisk varme. Peis i stuen. Elektrisk gulvvarme på bad.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Balkongdør > Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.
- Innvendig > Pipe og ildsted > Pipe/ildsted er begrenset kontrollert av takstmannen. Det anbefales på generelt grunnlag undersøkt av brann/feievesen.

For å finne nøyaktig tilstand kreves det kamerainspeksjon.
- Spesialrom > Loft > toalettrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det registreres uferdig arbeider på himling og vegg.
- Utvendig > Vindu - bad > Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.
- Innvendig > Overflater > Det vil normalt være noe bruksslitasje på gulv og vegger i en brukt bolig.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn > Målt gjennom stuen. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.
- Innvendig > Innvendige trapper > Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger - kobber > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Varmesentral > Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank > Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling > Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist svertesopp i silikonfuger.
- Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt > Det er ikke dokumentert membran/tettesjikt. Dette gjør at det ikke kan settes bedre tilstandsgrad enn TG2.
- Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Overflater og innredning > Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det registreres svelling i skapfronter.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Parkering

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass med elbillader rett ved hus.

Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

Bygningen ble bygget i 1951. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Nåværende eier overtok boligen i 2021 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.
- Gipsing av vegger og himling i underetasjen (utført av eier)
- Utskifting av gulv i underetasjen (utført av eier)
- El-anlegg trukket om i underetasjen (utført av fagfolk)
- Vinduer skiftet (utført av fagfolk)
- Ytterfasade skiftet (utført av fagfolk)

Tidligere skade:
- Vannlekkasje fra oppvaskmaskin i 2022
- Skadet gulv på kjøkken ble fjernet
- Tørkeprosess gjennomført
- Ny isolasjon og nytt gulv lagt (utført av fagfolk)

Opplysninger gitt av eier.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Blev utført før vi flyttet hit.

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

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasaden og alle vinduer ble byttet ut av sameiet. Fasaden var ferdig i Juli 2021 og
vinduene i September 2021.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: E-verket elektroinstallasjon AS. El ble dratt om i nederste etasje i 2021. Nye stikkontakter og spotlights ble installert.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført?
- 01.09.2021 Kontrollen gjennomføres av Infratek Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ladestasjon ble installert i 2014 av Abildsø elektriske AS. Vi fikk skiftet laderkabel
som er fastmont ert i ladestasjonen. Utførtes av E-verket elektroinstallasjon AS i 2021.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?
- Det er sameiet som utfør disse målingene, så dokumentasjon finns. Ble utført 27.04.2023

Bygningssakkyndig

Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte

Sydøstvendt balkong av trekonstruksjoner på ca. 31 m^2. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 103 cm.

Flermannsbolig bygget i 1951. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger
oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein. (ikke besiktiget).

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre følger ikke med:
- Taklamper i stue
- Taklamper på soverom

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

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

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

F - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Peis i stuen. Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12.772 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 356,- pr. mnd.
Inkluderer: Lån - akonto rente: kr 1 082,28
Lån - akonto avdrag: kr 504,92
Felleskostnader: kr 4 769

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 410 458,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 641 831,- 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. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er BDO AS.

Årsmøte 2025:

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

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

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

Styret bekrefter på mail angående rørskifte den 05.05.2025:

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

Årsmøte 2024:
Styret informerer om at arbeid og vedlikehold er i planen, men det er ikke planlagt noe iverksettelse av noe arbeid eller vedlikehold med det første. Det er foreløpig uavklart om arbeid og vedlikehold vil medføre økning i felleskostnadene.

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

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

Forretningsfører

OBOS

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 226 232,- pr. 14.04.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207950432
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,10%
Restsaldo 6 522 155,00
Innfrielsesdato: 30.05.2041
Type rente: Flytende rente
Lånenummer: 98207950432
Restsaldo: 182 558,02
Kapitalkostnader: 1 579,76

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: 263,24
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».

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld den 1.mars og 30.september. Ta kontakt med Obos minst 1 mnd før. Avtale må signeres og pengene må være på Obos klientkonto senest 10 dager før innfrielsesdato.

Fellesformue

Kr 17 548,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

Vedtekter og husordensregler

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

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 565729

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 10 988 kvm (Festetomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Informasjon om festetomt

Festekontrakt datert: 01.01.1951
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: Årlig festeavgift kr. 265.388.

Bortfester regulerer festavgiften hvert 10. år (siste regulering var 01.01.2009) og 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 2023 i regi av sameiet.

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.

Offentlig kommunikasjon

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!

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 ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 19.10.1949. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for utskiftning av vinduer, datert 04.01.2021.
Det foreligger ferdigattest for utskiftning av sluk på bad, datert 10.12.2018.
Det foreligger ferdigmelding for tilbygg, datert 05.10.1994
Det foreligger ferdigattest for utskifting av vinduer og verandadører, datert 27.03.1981.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
- Avvik: Dør inn til kjøkken fra entré er tettet fra de opprinlige byggetegningene.

Seksjonering:
Boligen fraviker fra seksjoneringen og byggningsgodkjente tegninger. I seksjoneringsbegjæringen vises det at loftet opprinnelig er fellesareal, samt delt inn i fire boder tilhørende de fire seksjonene i firemannsboligen.

Det er ikke foretatt en reseksjonering eller godkjent bruksendring fra loftsareal/tilleggsdel til hoveddel/rom for varig opphold. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig, fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, tilbakestille til opprinnelig stand, videre søknadsprosess og alle kostnader forbundet med dette.

Styret holder i disse tider på med en vedtektsendring. Følgende ble foreslått på årsmøte 2025: "Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å fordele innvendige fellesarealer med signert dokumentasjon av alle eierne i seksjonen. Fordelingene skal ikke være til ulempe for andre beboere.".

- Forslaget ble vedtatt.

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:
Saksnr. 202550029 - Langerudsvingen 27 A - Bruksendring av kjeller til bolig, tilbygg og fasadeendring.

Saksnr. 202459781 - Langerudsvingen 29 - Enebakkveien 285 - Rehabilitering av eksisterende hovedledninger for vann- og avløp.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/160/488/20:
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

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

14.04.2025 - Dokumentnr: 421892 - 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 - 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

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

16.12.1982 - Dokumentnr: 35089 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 5/172
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 28 SEKSJONER

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

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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: 0,90% av salgssum – estimert til kr. 56 036,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 608,-

Samlet skal selger betale kr. 145 834,- 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. 3 625,-.

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 2. mai 2025

Megler

Amalie Marthinsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47200032

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Langerudsvingen 29

Langerudsvingen 29

Nabolaget Abildsø vest - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Abildsø skole (1-10 kl.)	**10 min**
501 elever, 38 klasser	0.8 km
Rustad skole (1-7 kl.)	**11 min**
454 elever, 24 klasser	1 km
Lambertseter skole (1-10 kl.)	**22 min**
641 elever, 39 klasser	1.6 km
Skullerud skole (8-10 kl.)	**21 min**
348 elever, 33 klasser	1.8 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.)	**6 min**
763 elever, 40 klasser	2.8 km
Lambertseter videregående skol...	**24 min**
825 elever, 30 klasser	1.9 km
Ulsrud videregående skole	**5 min**
624 elever	2.6 km

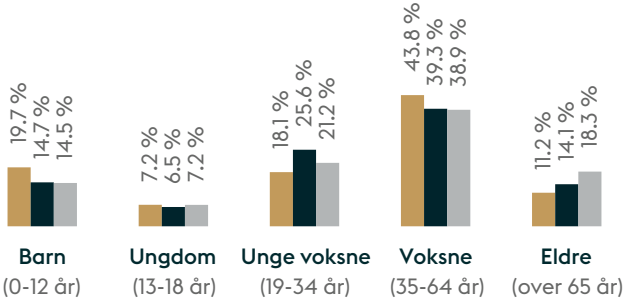
Offentlig transport

Lille Langerud	**2 min**
Linje NC2, FB10, 70, 70N, 79	0.1 km
Skullerud	**17 min**
Linje 2, 3	1.5 km
Kastellet	**7 min**
Linje 13, 19	3.2 km
Bryn stasjon	**7 min**
Linje L1	5.6 km
Oslo S	**11 min**
Totalt 24 ulike linjer	7.5 km

Barnehager

Lille Langerud barnehage (2-5 ...	**6 min**
17 barn	0.5 km
Bakkehavn barnehage (1-5 år)	**8 min**
57 barn	0.6 km
Lopperud barnehage (1-5 år)	**8 min**
90 barn	0.7 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Langerudbanen	10 min
Abildsø skole	9 min
Skullerud Sport Senter	19 min
SATS Lambertseter	23 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Gateparkering
Lett 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Langerudsvingen 29 , 1187 OSLO
OSLO kommune
gnr. 160, bnr. 488, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 22.04.2025 **Rapportdato:** 02.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22371-1210 **Referansenummer:** KS1781

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

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

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen

kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Bratland

mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Langerudsvingen 29 , 1187 OSLO
Gnr 160 - Bnr 488
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Langerudsvingen 29 , 1187 OSLO
Gnr 160 - Bnr 488
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 2021og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Gipsing av vegger og himling i underetasjen (utført av eier)
- Utskifting av gulv i underetasjen (utført av eier)
- El-anlegg trukket om i underetasjen (utført av fagfolk)
- Vinduer skiftet (utført av fagfolk)
- Ytterfasade skiftet (utført av fagfolk)

Tidligere skade:
- Vannlekkasje fra oppvaskmaskin i 2022
- Skadet gulv på kjøkken ble fjernet
- Tørkeprosess gjennomført
- Ny isolasjon og nytt gulv lagt (utført av fagfolk)

Opplysninger gitt av eier.

Selveierleilighet - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Sydøstvendt balkong av trekonstruksjoner på ca. 31 m². Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 103 cm.

Flermannsbolig bygget i 1951. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein. (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

3. etasje: Himlinger med malt panel. Vegger med malt panel. Gulv med malt originalt heltregulv og laminat. Takhøyden i gangen på det høyeste ble målt til: 2,29 m.

2. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,43 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 på innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, mikro og stekeovn. Avtrekk over kokeplass.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom: Himling med malt panel. Vegger med malt panel. Gulv med belegg. Naturlig ventilering ved åpning av dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Peis i stuen. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

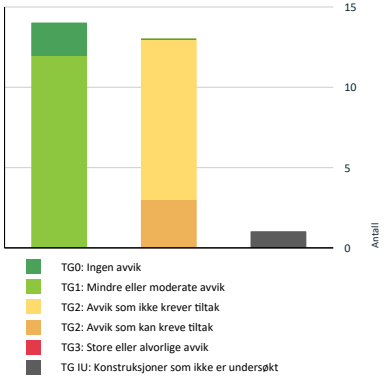
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Avvik: Dør inn til kjøkken fra entré er tettet fra de opprinlige byggetegningene.

Langerudsvingen 29 , 1187 OSLO
Gnr 160 - Bnr 488
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

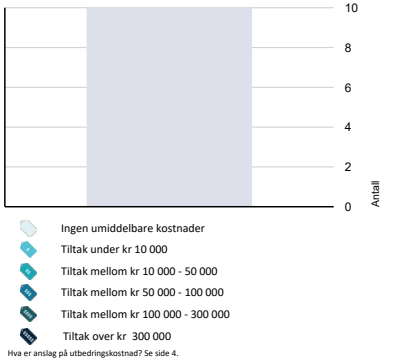
Sammendrag av boligens tilstand

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

Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkongdør Gå til side

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Spesialrom > Loft > toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vindu - bad Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger - kobber Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Langerudsvingen 29 , 1187 OSLO
Gnr 160 - Bnr 488
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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.

TG 2 Vindu - bad

Vinduer med 2-lags isolerglass.

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

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkongdør

Balkongdør med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.

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

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

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydøstvendt balkong av trekonstruksjoner på ca. 31 m². Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 103 cm.

- En bod på balkongen på ca. 2,5 m².

Andre utvendige forhold

Flermannsbolig bygget i 1951. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein. (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 2 Overflater

3. etasje: Himlinger med malt panel. Vegger med malt panel. Gulv med malt originalt heltregulv og laminat. Takhøyden i gangen på det høyeste ble målt til: 2,29 m.

2. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,43 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det vil normalt være noe bruksslitasje på gulv og vegger i en brukt bolig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er påregnelig med modernisering/oppussing.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.

Målt gjennom stuen. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

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

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Årstall: 2023 **Kilde:** Andre opplysninger: RAPPORTMÅLING AV RADON

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Peis i stuen.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Langerudsvingen 29 , 1187 OSLO
Gnr 160 - Bnr 488
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Pipe/ildsted er begrenset kontrollert av takstmannen. Det anbefales på generelt grunnlag undersøkt av brann/feievesen. For å finne nøyaktig tilstand kreves det kamerainspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det anbefales på generelt grunnlag undersøkt av brann/feievesen.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjoner. Rekkverk i trekonstruksjoner.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører med 3-speil.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Peis i stuen. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

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

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Overflater må rengjøres.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme

Langerudsvingen 29 , 1187 OSLO
Gnr 160 - Bnr 488
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilsendt dokumentasjon på membran/tettesjikt. Dette gjør at det ikke kan settes bedre tilstandsgrad enn TG2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, mikro og stekeovn. Avtrekk over kokeplass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det registreres svelling i skapfronter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Langerudsvingen 29 , 1187 OSLO
Gnr 160 - Bnr 488
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom: Himling med malt panel. Vegger med malt panel. Gulv med belegg. Naturlig ventilering ved åpning av dør.

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

Det registreres uferdig arbeider på himling og vegg.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

For å møte kravet i NS3600 bør det monteres mekanisk avtrekk. Det anses ikke som nødvendig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

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.

Vannledninger - kobber

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

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør

Det er 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.

Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stuen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert i kott ved toalettrom.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.

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?
   Ukjent

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

Generell kommentar

Det foreligger el-kontroll med sak avsluttet, datert: 01.09.2021.



TG 0 Branntekniske forhold

Langerudsvingen 29 , 1187 OSLO
Gnr 160 - Bnr 488
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannstekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannstekniske 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 brannstekniske 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 29 , 1187 OSLO
Gnr 160 - Bnr 488
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

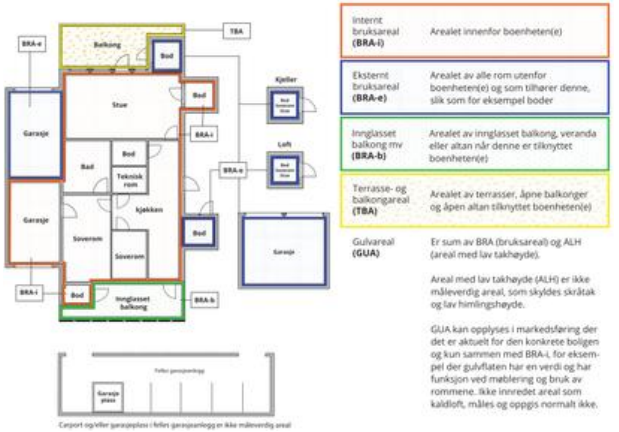
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)** — Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal **(BRA-e)** — Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv **(BRA-b)** — Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal **(TBA)** — Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal **(GUA)** — Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Langerudsvingen 29 , 1187 OSLO
Gnr 160 - Bnr 488
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Selveierleilighet

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)
Loft	20			20		26	46
2. etasje	65			65	31		65
Kjeller		5		5			5
SUM	**85**	**5**			**31**	**26**	**116**
SUM BRA	**90**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, toalettrom, og loftstue		
2. etasje	Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 5,3 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 godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Avvik: Dør inn til kjøkken fra entré er tettet fra de opprinlige byggetegningene.

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
Kommentar: Se sammendrag for info.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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	85	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Jerry Christer Hjortmyr	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	160	488		20	10988.5 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Langerudsvingen 29, 1187 OSLO

Hjemmelshaver
Olsson Ewelina Maria Felicia, Hjortmyr Jerry Christer

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
MULTEHAUG SAMEIE I OG II	5 / 172	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	971283521

Felles formue
Kr. 17 548 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 267 984 31.12.2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Forsikring	565729			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megleropplysinger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæringssjema			Gjennomgått		Nei

Langerudsvingen 29 , 1187 OSLO
Gnr 160 - Bnr 488
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Langerudsvingen 29 , 1187 OSLO
Gnr 160 - Bnr 488
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 når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Langerudsvingen 29 , 1187 OSLO
Gnr 160 - Bnr 488
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KS1781

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Olsson, Ewelina Maria F	9578-5999-4-1071826	2025-04-17 11:59:22
Hjortmyr, Jerry Christer	9578-5999-4-3363072	2025-04-17 11:56:24

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. apr. 2025

Oppdragsnummer
20-0122/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Langerudsvingen 29, 1187 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Ewelina Ohlsson, Jerry Christer Hjortmyr

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 565729
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Blev utført før vi flyttet hit.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble utført før vi flyttet hit.

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasaden og alle vinduer ble byttet ut av sameiet. Fasaden var ferdig i Juli 2021 og vinduene i September 2021.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: E-verket elektroinstallasjon AS. El ble dratt om i nederste etasje i 2021. Nye stikkontakter og spotlights ble installert.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 01.09.2021 Kontrollen gjennomføres av Infratek Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ladestasjon ble installert i 2014 av Abildsø elektriske AS. Vi fikk skiftet laderkabel som er fastmont ert i ladestasjonen. Utførtes av E-verket elektroinstallasjon AS i 2021.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det er sameiet som utfør disse målingene, så dokumentasjon finns. Ble utført 27.04.2023

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Finnes i tidligere salgsoppgaver.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0122/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hjortmyr, Jerry Christer	**2025-04-17**	**Olsson, Ewelina Maria F**	**2025-04-17**

Identifikasjon

bankID Hjortmyr, Jerry Christer

Identifikasjon

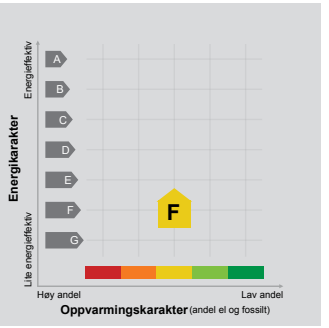
bankID Olsson, Ewelina Maria F

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Langerudsvingen 29
Postnummer	1187
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	160
Bruksnummer	488
Seksjonsnummer	20
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80400020
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-108153
Dato	17.04.2025



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 10 787 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 787 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Redusér innetemperaturen
- Slå el.apparater helt av
- Bruk varmtvann fornuftig

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	1950
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	92
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe 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/beregning-av-energikarakteren/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: 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 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/Mathilde Louise Skavås
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: m.skavaas@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0122/25 . Vår ref.: 5336-1-220 Dato: 14.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Multehaug Sameie I& Ii
Organisasjonsnr:	971283521
Seksjonseier:	Hjortmyr, Jerry
Medeier:	Ohlsson, Ewelina Maria F
Leilighetsnummer:	220
Adresse:	Langerudsvingen 29, 1187 OSLO
Seksjonsnummer:	120
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: Ja, administrasjonslån
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207950432
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,10%
Restsaldo	6 522 155,00
Innfrielsesdato:	30.05.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208362534
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,10%
Restsaldo	2 600 000,00
Innfrielsesdato:	30.06.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Avdragsfrihet til og med Juni 2026

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 356,20,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820795043; Adm. lån 1 - Akonto renter	1 082,28	
Lån nr: 9820795043; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	504,92	
Felleskostnader	4 769,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	100,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 481,-
Annen formue:	17 548,-
Gjeld:	267 984,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207950432
Restsaldo:	182 558,02
Kapitalkostnader:	1 579,76

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208362534
Restsaldo:	43 674,00
Kapitalkostnader:	263,24

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 226 232,02,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bendik Hoff Hjort pr. e-post: bendik.hoff.hjort@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

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

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 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • 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-787SO-AHCLE-ZZXW6-OTUDO-TLUVU

BDO

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-787SO-AHCLE-ZZXW6-OTUDO-TLUVU

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA side 2 av 2
Vedlegg 1 3 av 3 Årsrapport 3555 Multehaug I og II 2023.pdf

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. Utført av DVS Entreprenør AS
2015	Drenering	
2014	Fasadevask	
2012	Drenering Langerudsvingen 22	Utskifte av ødelagte avløpsrør. 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. 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

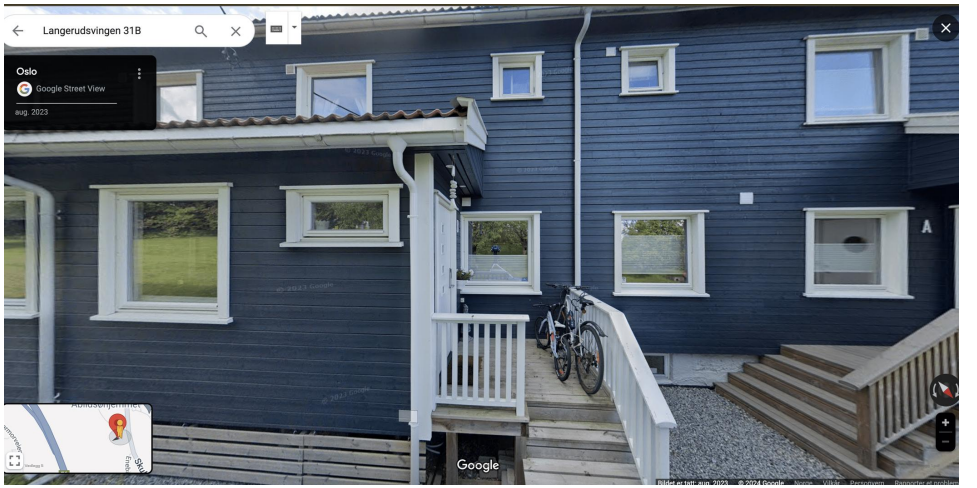
Espen

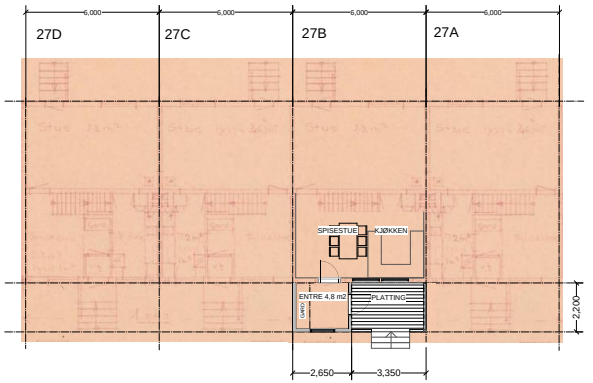
E

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

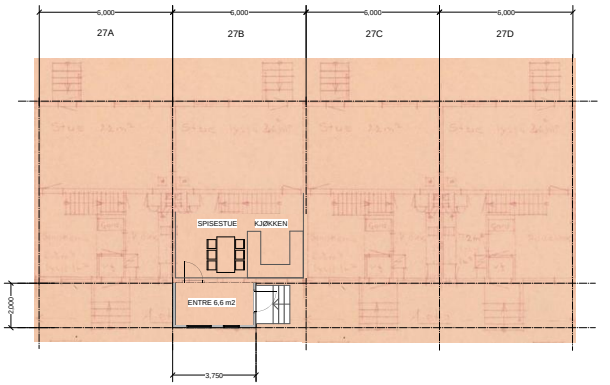
iMessage

29 av 36





PLAN 1. ETG. NY/OMSØKT SITUASJON



MULTEHAUG BOLIGSAMEIE
SØKNAD OM TILBYGG OG FASADEENDRING FOR INNBYGGING AV INNGANGSPARTI

Vedlegg 6

31 av 36

LANGERUDSVINGEN 27B
Gnr. 160 Bnr. 488

PLAN 1. ETG

NY /OMSØKT SITUASJON

MOHAMMED KHAN

Arkitekt MNAL Harald Kroksttrand
Revefaret 11B, 0491 Oslo
Mob. 9839 6995
Org. nr. 819 661 952 Mva.

sign. hk | kontr. hk | målestokk 1:100 i A3 | dato 25.06.2023

oppdragsnr. 2023011 | tegn.nr. A-103

nr | dato | korreksjon

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

Vedlegg 7

32 av 36

LANGERUDSVINGEN 27B
Gnr. 160 Bnr. 488

PLAN 1. ETG

NY /OMSØKT SITUASJON

MOHAMMED KHAN

Arkitekt MNAL Harald Kroksttrand
Revefaret 11B, 0491 Oslo
Mob. 9839 6995
Org. nr. 819 661 952 Mva.

sign. hk | kontr. hk | målestokk 1:100 i A3 | dato 25.06.2023

oppdragsnr. 2023011 | tegn.nr. A-103

nr | dato | korreksjon

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 24.04.24 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 28.04.24
Selskapsnummer: 5336 **Selskapsnavn:** Multehaug Sameie I& II

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Bendic Hoff Hjort er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kari Nilsen og Nina Kleven er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 140000

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Kristine Jørgensen

Styremedlem (kun 4 skal velges)

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

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Line Starheim Johansen
- ☐ Renate Hvidevold Moe

Sak 7 Levegg med overheng

Styret og årsmøtet støtter forslaget om at det kan settes opp levegg med overheng.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 8 Flytting/overtagelse av boder L21

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

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Søknad om trapp

Søknad om trapp godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Felles tilhenger

Kjøpe en tilhenger som sameiet deler på.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Tilbygg

bare lik tilbygg som langerudsvingen 31

☐ For

☐ Mot

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 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

Retur:
Infratek Elsikkerhet AS
Postboks 63 Alnabru
0614 OSLO

Saksnummer	5207947
Pinkode	8163
Dokumentdato	01.09.2021
Kontrolldato	01.09.2021
Målernummer	7359992901616034
Inspektør	Pål Bjørge Hanssen
Nettkunde	Jerry Christer Hjortmyr

Jerry Christer Hjortmyr
Langerudsvingen 29
1187 OSLO

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak
Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 01.09.2021 i Langerudsvingen 29, etasje 2, 1187 OSLO.

Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.
Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.
Til stede ved kontroll: Jerry Christer Hjortmyr

Spørsmål kan rettes til Infratek Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@elvia.no**. Eventuelt på telefon **23 12 88 50 mellom 09:00-15:00.** Husk å oppgi saksnummer 5207947.

Med vennlig hilsen
Infratek Elsikkerhet AS

Pål Bjørge Hanssen
Elsikkerhetsingeniør

Hjemmelsgrunnlag:
I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.

Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 6, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov.

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylling av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9.
Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Du har rett til å ha vitne til stede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16. Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak treffes, er adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI. En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn i Elvia AS.

For å lese om Elvia sin behandling av personopplysninger se:
elvia.no/personvern

Mer om elsikkerhet kan leses på https://www.elsikkerhetsportalen.no/elvia

Definisjoner:
Avvik:
Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

Anmerkning:
Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

radonova
The global leader in radon measurement

OPPDRAGSNUMMER 6459613:1
RAPPORTSIDE 1 av 6
RAPPORTEN UTARBEIDET 2023-05-03
UTSKRIFTSDATO 2023-05-03
MERKING N/A

VIA
Radonor AS

RAPPORT ER SENDT TIL
Multehaug sameie 1 og 2
lab@radon.no

Multehaug sameie 1 og 2
c/o Snorre Jensen
1187 Oslo
NORWAY

RAPPORT - MÅLING AV RADON

Beskrivelse av målingen

Målingen er gjennomført med lukket sporfilm. For målemetode, se baksiden.
De ankom Radonova Laboratories og ble forbehandlet **2023-04-25**.
De ble analysert **2023-04-27**.

Høyeste årsmiddelverdi
270 Bq/m³
270 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

Opplysninger om eiendommen

Opplysningene er framskaffet av ***Snorre Jensen*** som også står inne for at måleveiledningen ble fulgt.

ADRESSE FOR MÅLING
Langerudsvingen
1187 Oslo

Høyeste måleverdi
360 Bq/m³
360 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT
Informasjon om måleverdi, årsmiddelverdi og grenseverdier, se baksiden.

GÅRDSNR:
BRUKSNR:
BYGNINGSTYPE: *Annen bolig*
BYGGEÅR:
KJELLERTYPE:
BYGGEMATERIALE
DRIFTTID VENT (H/D):
GRUNNMUR:

Målt radonkonsentrasjon

SPORFILM	MÅLEPERIODE	BETEGNELSE	TYPE ROM	ETASJE	VENTILASJON	MÅLEVERDI	ÅRSMIDDELVERDI
104 983 457 [Radtrak³⁸]	*2022-11-14 – 2023-03-28*	*Nr. 13, Jense Nilsen*			*Vet ikke/Annet*	110 ± 16 Bq/m³	82 Bq/m³
104 990 155 [Radtrak³⁸]	*2022-11-14 – 2023-03-28*	*Nr. 13, Jense Nilsen*			*Vet ikke/Annet*	12 ± 4 Bq/m³	9 Bq/m³
104 984 083 [Radtrak³⁸]	*2022-11-25 – 2023-03-28*	*Nr. 13*		*Kjeller*	*Vet ikke/Annet*	110 ± 16 Bq/m³	83 Bq/m³
104 982 855 [Radtrak³⁸]	*2022-11-25 – 2023-03-28*	*Nr. 13*		*1*	*Vet ikke/Annet*	31 ± 8 Bq/m³	23 Bq/m³
104 990 635 [Radtrak³⁸]	*2022-11-10 – 2023-01-26*	*Nr. 15, Gro Johansen Stue*		*1*	*Vet ikke/Annet*	60 ± 10 Bq/m³	45 Bq/m³

Kommentar til målingen

Radondetektorene ankom Radonova 71-89 dager etter den angitte stoppdatoen. Resultatene kan bli noe forhøyde hvis detektorene har fått ekstra radoneksponering i løpet av denne lagringstiden.
Ytterligere 13 radondetektorer ankom Radonova flere dager etter den angitte stoppdatoen.
Årsmiddelverdi beregnes kun om måletiden er minst 2 måneder innenfor vinterhalvåret (15 oktober - 15 april).

Sandra Olsson (Elektronisk signatur)

Underskrift av analyseansvarlig ved Radonova Laboratories

Denne rapport får kun gjengis i sin helhet, om ikke laboratoriet som har utarbeidet den, skriftlig har godkjent noe annet på forhånd.

ADRESSE
Radonova Laboratories
Rapsgatan 25
SE-754 50 Uppsala, SWEDEN

POSTADRESSE
Radonova Laboratories
Box 6522
SE-751 38 Uppsala, SWEDEN

KONTAKTINFORMASJON
45 85 07 00
kundeservice@radonova.no
www.radonova.no

FIRMAINFORMASJON
Org nr: 556690-0717
VAT nr: SE556690071701
Bank giro: 987-5030

radonova
The global leader in radon measurement

OPPDRAGSNUMMER 6459613:1
RAPPORTSIDE 2 av 6
RAPPORTEN UTARBEIDET 2023-05-03
UTSKRIFTSDATO 2023-05-03
MERKING N/A

VIA
Radonor AS

RAPPORT ER SENDT TIL
Multehaug sameie 1 og 2
lab@radon.no

Multehaug sameie 1 og 2
c/o Snorre Jensen
1187 Oslo
NORWAY

RAPPORT - MÅLING AV RADON

Beskrivelse av målingen

Målingen er gjennomført med lukket sporfilm. For målemetode, se baksiden.
De ankom Radonova Laboratories og ble forbehandlet **2023-04-25**.
De ble analysert **2023-04-27**.

Høyeste årsmiddelverdi
270 Bq/m³
270 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

Opplysninger om eiendommen

Opplysningene er framskaffet av ***Snorre Jensen*** som også står inne for at måleveiledningen ble fulgt.

ADRESSE FOR MÅLING
Langerudsvingen
1187 Oslo

Høyeste måleverdi
360 Bq/m³
360 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT
Informasjon om måleverdi, årsmiddelverdi og grenseverdier, se baksiden.

SPORFILM	MÅLEPERIODE	BETEGNELSE	TYPE ROM	ETASJE	VENTILASJON	MÅLEVERDI	ÅRSMIDDELVERDI
105 668 610 [Radtrak³⁸]	*2022-11-10 – 2023-01-26*	*Nr. 15, Gro Johansen, lagerrom*	*Ikke oppholdsrom*	*Kjeller*	*Vet ikke/Annet*	120 ± 18 Bq/m³	89 Bq/m³
104 996 616 [Radtrak³⁸]	*2022-11-12 – 2023-02-12*	*Nr. 17, leil. H0101, Fossan*	*Annet oppholdsrom*	*Kjeller*	*Vet ikke/Annet*	360 ± 48 Bq/m³	270 Bq/m³
104 983 713 [Radtrak³⁸]	*2022-11-12 – 2023-02-12*	*Nr. 17, leil. H0101, Fossan*	*Stue*	*1*	*Vet ikke/Annet*	250 ± 34 Bq/m³	190 Bq/m³
104 983 416 [Radtrak³⁸]	*2022-11-13 – 2023-01-25*	*Nr. 20, leil. H0102, Niels Hæstorp og Birgitte Bell*	*Stue*	*1*	*Vet ikke/Annet*	46 ± 14 Bq/m³	34 Bq/m³
104 984 216 [Radtrak³⁸]	*2022-11-13 – 2023-01-25*	*Nr. 20, leil. H0102, Niels Hæstorp og Birgitte Bell, kjeller*	*Annet oppholdsrom*	*Kjeller*	*Vet ikke/Annet*	100 ± 16 Bq/m³	76 Bq/m³
104 983 358 [Radtrak³⁸]	*2022-11-14 – 2023-03-28*	*Nr. 21 B, Andreas og Marthe*	*Soverom*	*Kjeller*	*Vet ikke/Annet*	80 ± 12 Bq/m³	60 Bq/m³
104 993 654 [Radtrak³⁸]	*2022-11-14 – 2023-03-28*	*Nr. 21 B, Andreas og Marthe*	*Stue*	*1*	*Vet ikke/Annet*	80 ± 12 Bq/m³	60 Bq/m³

Kommentar til målingen

Radondetektorene ankom Radonova 71-89 dager etter den angitte stoppdatoen. Resultatene kan bli noe forhøyde hvis detektorene har fått ekstra radoneksponering i løpet av denne lagringstiden.
Ytterligere 13 radondetektorer ankom Radonova flere dager etter den angitte stoppdatoen.
Årsmiddelverdi beregnes kun om måletiden er minst 2 måneder innenfor vinterhalvåret (15 oktober - 15 april).

Sandra Olsson (Elektronisk signatur)

Underskrift av analyseansvarlig ved Radonova Laboratories

Denne rapport får kun gjengis i sin helhet, om ikke laboratoriet som har utarbeidet den, skriftlig har godkjent noe annet på forhånd.

NO_NO_001_REPORT_v230502:1.ppcd

ADRESSE
Radonova Laboratories
Rapsgatan 25
SE-754 50 Uppsala, SWEDEN

POSTADRESSE
Radonova Laboratories
Box 6522
SE-751 38 Uppsala, SWEDEN

KONTAKTINFORMASJON
45 85 07 00
kundeservice@radonova.no
www.radonova.no

FIRMAINFORMASJON
Org nr: 556690-0717
VAT nr: SE556690071701
Bank giro: 987-5030

radonova
The global leader in radon measurement

OPPDRAGSNUMMER 6459613:1
RAPPORTSIDE 3 av 6
RAPPORTEN UTARBEIDET 2023-05-03
UTSKRIFTSDATO 2023-05-03
MERKING N/A

VIA
Radonor AS

RAPPORT ER SENDT TIL
Multehaug sameie 1 og 2
lab@radon.no

Multehaug sameie 1 og 2
c/o Snorre Jensen
1187 Oslo
NORWAY

RAPPORT - MÅLING AV RADON

Beskrivelse av målingen

Målingen er gjennomført med lukket sporfilm. For målemetode, se baksiden.
De ankom Radonova Laboratories og ble forbehandlet **2023-04-25**.
De ble analysert **2023-04-27**.

Opplysninger om eiendommen

Opplysningene er framskaffet av ***Snorre Jensen*** som også står inne for at måleveiledningen ble fulgt.

ADRESSE FOR MÅLING
Langerudsvingen
1187 Oslo

Høyeste årsmiddelverdi
270 Bq/m³
270 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

Høyeste måleverdi
360 Bq/m³
360 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT
Informasjon om måleverdi, årsmiddelverdi og grenseverdier, se baksiden.

SPORFILM	MÅLEPERIODE	BETEGNELSE	TYPE ROM	ETASJE	VENTILASJON	MÅLEVERDI	ÅRSMIDDELVERDI
104 993 548 [Radtrak³⁸]	*2022-11-27 – 2023-01-29*	*Nr. 22, June og Fredrik Vie, soverom 1*	*Soverom*	*Kjeller*	*Vet ikke/Annet*	130 ± 20 Bq/m³	96 Bq/m³
104 993 332 [Radtrak³⁸]	*2022-11-27 – 2023-01-29*	*Nr. 22, June og Fredrik Vie, soverom 2*	*Soverom*	*Kjeller*	*Vet ikke/Annet*	110 ± 20 Bq/m³	83 Bq/m³
104 991 492 [Radtrak³⁸]	*2022-11-09 – 2023-01-29*	*Nr. 23*	*Stue*	*1*	*Vet ikke/Annet*	97 ± 18 Bq/m³	72 Bq/m³
104 988 217 [Radtrak³⁸]	*2022-11-09 – 2023-01-29*	*Nr. 23*	*Stue*	*Kjeller*	*Vet ikke/Annet*	130 ± 22 Bq/m³	96 Bq/m³
104 989 405 [Radtrak³⁸]	*2022-11-12 – 2023-03-02*	*Nr. 24, Jonas Jørstad*	*Stue*	*1*	*Vet ikke/Annet*	88 ± 12 Bq/m³	66 Bq/m³
104 991 542 [Radtrak³⁸]	*2022-11-12 – 2023-03-02*	*Nr. 24, Jonas Jørstad*	*Stue*	*Kjeller*	*Vet ikke/Annet*	83 ± 14 Bq/m³	62 Bq/m³
105 678 015 [Radtrak³⁸]	*2022-11-05 – 2023-01-28*	*Nr. 25*	*Stue*	*1*	*Vet ikke/Annet*	120 ± 18 Bq/m³	93 Bq/m³

Kommentar til målingen

Radondetektorene ankom Radonova 71-89 dager etter den angitte stoppdatoen. Resultatene kan bli noe forhøyde hvis detektorene har fått ekstra radoneksponering i løpet av denne lagringstiden.
Ytterligere 13 radondetektorer ankom Radonova flere dager etter den angitte stoppdatoen.
Årsmiddelverdi beregnes kun om måletiden er minst 2 måneder innenfor vinterhalvåret (15 oktober - 15 april).

Sandra Olsson (Elektronisk signatur)

Underskrift av analyseansvarlig ved Radonova Laboratories

Denne rapport får kun gjengis i sin helhet, om ikke laboratoriet som har utarbeidet den, skriftlig har godkjent noe annet på forhånd.

ADRESSE
Radonova Laboratories
Rapsgatan 25
SE-754 50 Uppsala, SWEDEN

POSTADRESSE
Radonova Laboratories
Box 6522
SE-751 38 Uppsala, SWEDEN

KONTAKTINFORMASJON
45 85 07 00
kundeservice@radonova.no
www.radonova.no

FIRMAINFORMASJON
Org nr: 556690-0717
VAT nr: SE556690071701
Bank giro: 987-5030

radonova
The global leader in radon measurement

OPPDRAGSNUMMER 6459613:1
RAPPORTSIDE 4 av 6
RAPPORTEN UTARBEIDET 2023-05-03
UTSKRIFTSDATO 2023-05-03
MERKING N/A

VIA
Radonor AS

RAPPORT ER SENDT TIL
Multehaug sameie 1 og 2
lab@radon.no

Multehaug sameie 1 og 2
c/o Snorre Jensen
1187 Oslo
NORWAY

RAPPORT - MÅLING AV RADON

Beskrivelse av målingen

Målingen er gjennomført med lukket sporfilm. For målemetode, se baksiden.
De ankom Radonova Laboratories og ble forbehandlet **2023-04-25**.
De ble analysert **2023-04-27**.

Opplysninger om eiendommen

Opplysningene er framskaffet av ***Snorre Jensen*** som også står inne for at måleveiledningen ble fulgt.

ADRESSE FOR MÅLING
Langerudsvingen
1187 Oslo

Høyeste årsmiddelverdi
270 Bq/m³
270 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

Høyeste måleverdi
360 Bq/m³
360 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT
Informasjon om måleverdi, årsmiddelverdi og grenseverdier, se baksiden.

SPORFILM	MÅLEPERIODE	BETEGNELSE	TYPE ROM	ETASJE	VENTILASJON	MÅLEVERDI	ÅRSMIDDELVERDI
105 667 075 [Radtrak³⁸]	*2022-11-05 – 2023-01-28*	*Nr. 25*	*Soverom*	*1*	*Vet ikke/Annet*	84 ± 14 Bq/m³	63 Bq/m³
104 990 833 [Radtrak³⁸]	*2022-11-28 – 2023-01-25*	*Nr. 27 D, Pagiwan - Rasch*	*Soverom*	*2*	*Vet ikke/Annet*	87 ± 16 Bq/m³	65 Bq/m³
105 603 567 [Radtrak³⁸]	*2022-11-28 – 2023-01-25*	*Nr. 27 D, Pagiwan - Rasch*	*Stue*	*Kjeller*	*Vet ikke/Annet*	120 ± 20 Bq/m³	90 Bq/m³
104 983 572 [Radtrak³⁸]	*2022-11-23 – 2023-01-31*	*Nr. 28, Borgersen*	*Stue*	*1*	*Vet ikke/Annet*	88 ± 14 Bq/m³	66 Bq/m³
105 679 500 [Radtrak³⁸]	*2022-11-23 – 2023-01-31*	*Nr. 28, Borgersen*	*Stue*	*Kjeller*	*Vet ikke/Annet*	130 ± 22 Bq/m³	97 Bq/m³
104 994 850 [Radtrak³⁸]	*2022-11-08 – 2023-01-30*	*Nr. 29, Grunnalette og Otterstad*	*Stue*	*Kjeller*	*Vet ikke/Annet*	66 ± 12 Bq/m³	49 Bq/m³
104 995 774 [Radtrak³⁸]	*2022-11-08 – 2023-01-30*	*Nr. 29, Grunnalette og Otterstad*	*Soverom*	*1*	*Vet ikke/Annet*	46 ± 10 Bq/m³	34 Bq/m³

Kommentar til målingen

Radondetektorene ankom Radonova 71-89 dager etter den angitte stoppdatoen. Resultatene kan bli noe forhøyde hvis detektorene har fått ekstra radoneksponering i løpet av denne lagringstiden.
Ytterligere 13 radondetektorer ankom Radonova flere dager etter den angitte stoppdatoen.
Årsmiddelverdi beregnes kun om måletiden er minst 2 måneder innenfor vinterhalvåret (15 oktober - 15 april).

Sandra Olsson (Elektronisk signatur)

Underskrift av analyseansvarlig ved Radonova Laboratories

Denne rapport får kun gjengis i sin helhet, om ikke laboratoriet som har utarbeidet den, skriftlig har godkjent noe annet på forhånd.

NO_NO_001_REPORT_v230502:1.ppcd

ADRESSE
Radonova Laboratories
Rapsgatan 25
SE-754 50 Uppsala, SWEDEN

POSTADRESSE
Radonova Laboratories
Box 6522
SE-751 38 Uppsala, SWEDEN

KONTAKTINFORMASJON
45 85 07 00
kundeservice@radonova.no
www.radonova.no

FIRMAINFORMASJON
Org nr: 556690-0717
VAT nr: SE556690071701
Bank giro: 987-5030

radonova
The global leader in radon measurement

OPPDRAGSNUMMER 6459613:1
RAPPORTSIDE 5 av 6
RAPPORTEN UTARBEIDET 2023-05-03
UTSKRIFTSDATO 2023-05-03
MERKING N/A

VIA
Radonor AS

RAPPORT ER SENDT TIL
Multehaug sameie 1 og 2
lab@radon.no

Multehaug sameie 1 og 2
c/o Snorre Jensen
1187 Oslo
NORWAY

RAPPORT - MÅLING AV RADON

Beskrivelse av målingen

Målingen er gjennomført med lukket sporfilm. For målemetode, se baksiden.
De ankom Radonova Laboratories og ble forbehandlet **2023-04-25**.
De ble analysert **2023-04-27**.

Opplysninger om eiendommen

Opplysningene er framskaffet av ***Snorre Jensen*** som også står inne for at måleveiledningen ble fulgt.

ADRESSE FOR MÅLING
Langerudsvingen
1187 Oslo

Høyeste årsmiddelverdi

270 Bq/m³

270 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

Høyeste måleverdi

360 Bq/m³

360 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

Informasjon om måleverdi, årsmiddelverdi og grenseverdier, se baksiden.

SPORFILM	MÅLEPERIODE	BETEGNELSE	TYPE ROM	ETASJE	VENTILASJON	MÅLEVERDI	ÅRSMIDDELVERDI
104 986 914 [Radtrak³ᵉ]	*2022-12-01 – 2023-01-26*	*Nr. 31 D, Haanshuus, Soverom 1*	*Soverom*	*2*	*Vet ikke/Annet*	81 ± 16 Bq/m³	
104 992 391 [Radtrak³ᵉ]	*2022-12-01 – 2023-01-26*	*Nr. 31 D, Haanshuus*	*Stue*	*Kjeller*	*Vet ikke/Annet*	110 ± 18 Bq/m³	

Kommentar til målingen

Radondetektorene ankom Radonova 71-89 dager etter den angitte stoppdatoen. Resultatene kan bli noe forhøyde hvis detektorene har fått ekstra radoneksponering i løpet av denne lagringstiden.
Ytterligere 13 radondetektorer ankom Radonova flere dager etter den angitte stoppdatoen.
Årsmiddelverdi beregnes kun om måletiden er minst 2 måneder innenfor vinterhalvåret (15 oktober - 15 april).

Sandra Olsson (Elektronisk signatur)

Underskrift av analyseansvarlig ved Radonova Laboratories

Denne rapport får kun gjengis i sin helhet, om ikke laboratoriet som har utarbeidet den, skriftlig har godkjent noe annet på forhånd.

ADRESSE	POSTADRESSE	KONTAKTINFORMASJON	FIRMAINFORMASJON
Radonova Laboratories	Radonova Laboratories	45 85 07 00	Org nr: 556690-0717
Rapsgatan 25	Box 6522	kundeservice@radonova.no	VAT nr: SE556690071701
SE-754 50 Uppsala, SWEDEN	SE-751 38 Uppsala, SWEDEN	www.radonova.no	Bank giro: 987-5030

radonova
The global leader in radon measurement

OPPDRAGSNUMMER 6459613:1
RAPPORTSIDE 6 av 6
RAPPORTEN UTARBEIDET 2023-05-03
UTSKRIFTSDATO 2023-05-03
MERKING N/A

Måling av radon

Måling av radon i inneluft gjøres ved hjelp av sporfilmmetoden. Stråling fra radon og radondøtre (alfapartikler), har evnen til å påføre mikroskopiske skader eller "spor" i visse typer materialer. Disse sporene gjøres synlige gjennom kjemisk etsing. Et avansert mikroskop leser tettheten av spor som igjen gir gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. Radonkonsentrasjonen i inneluft kan variere mye over tid, men det samlet eksponering over lang tid som har betydning for helserisikoen.

Målt radonkonsentrasjon

Måleverdi er gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. For hver måleverdi er det oppgitt en usikkerhet (95% konfidensnivå). En verdi på f. eks. 100 ± 20 Bq/m³ betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet 80 – 120 Bq/m³, men med 100 Bq/m³ som den mest sannsynlige verdi. Den minste detekterbare aktivitetskonsentrasjonen (MDA) for en måleperiode på 3 måneder er 10 Bq/m³. Resultatene gjelder kun for de mottatte prøvene.

Årsmiddelverdi

Årsmiddelverdien er det mest sannsynlige gjennomsnittet for et helt år. Radonkonsentrasjonen er vanligvis høyere om vinteren enn om sommeren. Derfor korrigeres målt radonkonsentrasjon med årstidsfaktorer gitt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Det er årsmiddelverdien som skal sammenliknes med tiltaksgrenser og relevante lovkrav, f.eks. ved utleie av bolig (strålevernforskriften) og nybygg (byggteknisk forskrift).

Tiltaksgrense på 100 Bq/m³

DSA anbefaler at effektive radonreduserende tiltak iverksettes så snart som mulig for å senke radonnivåene hvis årsmiddelverdi i oppholdsrom er høyere enn 100 Bq/m³. Dersom målinger avdekker radonnivåer som ligger under tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av nivåene gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes.

Grenseverdi på 200 Bq/m³

Begrepet grenseverdi defineres som den grensen som DSA vurderer at alle oppholdsrom i alle bygninger bør tilfredsstille. Dersom radonmålinger avdekker årsmiddelverdier høyere enn grenseverdien, anbefales det tiltak, helt inntil radonkonsentrasjonene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien.

Radonnivå i brukstiden

For skoler, barnehager og arbeidsplasser med balansert ventilasjon, kan det være nødvendig å gjennomføre trinn 2-målinger for å beregne radonnivået i brukstiden.

Koder for urapporterte detektorer

DNR	Ikke rapportert – Ikke returnert
VTW	Ikke rapportert – Synlig manipulert
FBD	Ikke rapportert – Skadet ved retur
LIL	Ikke rapportert – Skadet i laboratoriet
DTO	Ikke rapportert – For gammel for analyse

Målemetodebeskrivelser brukt da rapporten ble opprettet

ISO 11665-4:2021, Measurement of radioactivity in the environment — Air: radon-222
Statens strålevern, 2013, Måleprosedyre for radon i boliger
Statens strålevern, 2015, Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager

Signatur på rapporten

Ved signatur på rapporten bekrefter den analyseansvarlige hos Radonova Laboratories at analyse og beregninger er utført i henhold til DSAs prosedyrer og oppfyller SWEDACs krav. Ved elektronisk signatur må den analyseansvarlige oppgi et personlig passord i hvert enkelt tilfelle. På rapporten er det også oppgitt om den personen som har plassert ut detektorene, har attestert at Radonova Laboratoriess anvisning er fulgt.

Akkreditering

Målingen er utført i henhold til DSAs «Måleprosedyre for radon i boliger», utgitt 2013 eller «Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager», utgitt 2015. (Denne er også egnet for øvrige arbeidsplasser.) Radonova Laboratories er akkreditert (nr. 1489) av SWEDAC til å utføre målinger av radonkonsentrasjonen etter disse metodene. Analyseutstyret kontrolleres daglig og det kalibreres reg

ADRESSE	POSTADRESSE	KONTAKTINFORMASJON	FIRMAINFORMASJON
Radonova Laboratories	Radonova Laboratories	45 85 07 00	Org nr: 556690-0717
Rapsgatan 25	Box 6522	kundeservice@radonova.no	VAT nr: SE556690071701
SE-754 50 Uppsala, SWEDEN	SE-751 38 Uppsala, SWEDEN	www.radonova.no	Bank giro: 987-5030

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	E-verket elektroinstallasjon AS	Firma/Navn:	Jerry Hjortmyr
Kontaktperson:	Vidar Schau	Kontaktperson:	
Adresse:	Johan Scharffenbergs vei 91	Adresse:	Langerudsvingen 29
Postnr/Sted:	0694 OSLO	Postnr/Sted:	1187 Oslo
Telefon:	41483100	Telefon:	
E-post:	post@e-verket.as	E-post:	

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	15200	Kundenummer:	102753
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Jerry Hjortmyr		
Adresse:	Langerudsvingen 29		
Postnr/Sted:	1187 Oslo		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	
Arbeidsbeskrivelse:	Montering av lys og stikk ifbm oppussing
Kommentar:	
NEK400:	2018
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Bolighus

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Ove Cederstrøm
Dato:	2021-07-31
Signatur:	Elektronisk signert av Ove Cederstrøm. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Risikovurdering

Rapport fra risikovurdering

Stue + div

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	E-verket elektroinstallasjon AS	Firma/Navn:	Jerry Hjortmyr
Kontaktperson:	Vidar Schau	Kontaktperson:	
Adresse:	Johan Scharffenbergs vei 91	Adresse:	Langerudsvingen 29
Postnr/Sted:	0694 OSLO	Postnr/Sted:	1187 Oslo
Telefon:	41483100	Telefon:	
E-post:	post@e-verket.as	E-post:	jerry.hjortmyr@sporveien.com

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	15200	Kundenummer:	102753

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Jerry Hjortmyr
Adresse:	Langerudsvingen 29
Postnr/Sted:	1187 Oslo

Anlegg - kontaktperson				
☐ Eier	☐ Bruker	☐ Annet	Telefon:	
Navn:			Epost:	

Anleggsbeskrivelse	
Installasjon: Endring	Type installasjon: Bolighus
NEK 400: 2018	Annet (Beskriv norm):

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Stue, sov x 2, gang, loft

SJEKKPUNKT				
Anleggssikkerhet	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til NEK 400?	☒	☐	☐	
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	☒	☐	☐	
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	☒	☐	☐	
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	☒	☐	☐	
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	☒	☐	☐	
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	☒	☐	☐	
Har du vurdert om det bør monteres overspenningsbeskyttelse?	☐	☒	☐	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	☒	☐	☐	
* Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?	☐	☐	☒	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstu?	☒	☐	☐	
* Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom? (Jordfeilbryter, allpolig brudd etc.)	☐	☐	☒	
* Ved installasjoner i badstu, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?	☐	☐	☒	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utstyr som medfører fare for høye temperaturer (innfelt belysning etc.)?	☒	☐	☐	
* Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?	☒	☐	☐	

... Fortsettelse fra forrige side

☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Stue, sov x 2, gang, loft

SJEKKPUNKT				
Anleggssikkerhet	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	☒	☐	☐	

SJEKKPUNKT				
Anleggssikkerhet	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	☐	☒	☐	
* Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftsstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	☒	☐	☐	
* Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	☒	☐	☐	
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	☒	☐	☐	
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	☒	☐	☐	

SJEKKPUNKT				
Kompetanse	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	☒	☐	☐	

SJEKKPUNKT				
Eventuelt	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	☒	☐	☐	

SJEKKPUNKT				
Informasjon	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	☒	☐	☐	

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold

Risikovurdert av		*Kunde/Eier (ved behov)*	
Navn:	Vidar Schau	Navn:	
Dato:	2021-07-05	Dato:	
Signatur:	Elektronisk signert av Vidar Schau. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.	Signatur:	

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

Langerudsvingen 29

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	E-verket elektroinstallasjon AS	Firma/Navn:	Jerry Hjortmyr
Kontaktperson:	Vidar Schau	Kontaktperson:	
Adresse:	Johan Scharffenbergs vei 91	Adresse:	Langerudsvingen 29
Postnr/Sted:	0694 OSLO	Postnr/Sted:	1187 Oslo
Telefon:	41483100	Telefon:	
E-post:	post@e-verket.as	E-post:	jerry.hjortmyr@sporveien.com
Ordre		**Kunde**	
Ordrenummer:	15200	Kundenummer:	102753

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Jerry Hjortmyr
Adresse:	Langerudsvingen 29
Postnr/Sted:	1187 Oslo

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Stue, sove 1 og 2, teknisk

Sjekkpunkt				
Risikovurdering	**JA**	**NEI**	**Ikke aktuelt**	**Kommentar**
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	☒	☐	☐	
Visuell kontroll	**JA**	**NEI**	**Ikke aktuelt**	**Kommentar**
Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	☒	☐	☐	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	☒	☐	☐	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	☒	☐	☐	
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	☒	☐	☐	
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	☒	☐	☐	
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	☐	☐	☒	
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	☒	☐	☐	
Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?	☐	☐	☒	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	☐	☐	☒	Er installert fra før
Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling, sikkerhetsbryter og nødstopp?	☐	☐	☒	
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	☒	☐	☐	
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	☐	☐	☒	
Er anlegget tilstrekkelig merket?	☒	☐	☐	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	☒	☐	☐	
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	☐	☐	☒	
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	☒	☐	☐	
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier /bruker?	☒	☐	☐	

... Fortsettelse fra forrige side

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Stue, sove 1 og 2, teknisk

Sjekkpunkt				
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	☐	☐	☒	
Måling/prøving	**JA**	**NEI**	**Ikke aktuelt**	**Kommentar**
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☒	☐	☐	Stue: 0,26ohm Teknisk: 0,05ohm Sov 1: 0,27ohm Sov 2: 0,23ohm
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☒	☐	☐	
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	☐	☐	☒	
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	☐	☐	☒	Ikke gjort noe endringer i skap
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	☐	☐	☒	
Er det målt gulv- og veggresistans?	☐	☐	☒	
Er det kontrollert spenningsfall?	☒	☐	☐	
Er anlegget funksjonstestet?	☒	☐	☐	
Er det foretatt polaritetskontroll?	☐	☐	☒	
Generelt	**JA**	**NEI**	**Ikke aktuelt**	**Kommentar**
Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?	☒	☐	☐	
Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?	☒	☐	☐	
Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?	☒	☐	☐	
Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?	☐	☐	☒	

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold

Kontrollert av	
Navn:	Mathias Cederstrøm
Dato:	2021-08-06
Signatur:	Elektronisk signert av Mathias Cederstrøm. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

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-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-4656

E6 Sykkelrute Klemetsrud - Ryen, parsell Abildsø. Detaljregulering.

Vedtaksdato: 29.08.2012

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200811465

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200811465

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

Tiltaket anses som detaljavklart i planen.

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

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

hensynssone: sikringssone – frisikt

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

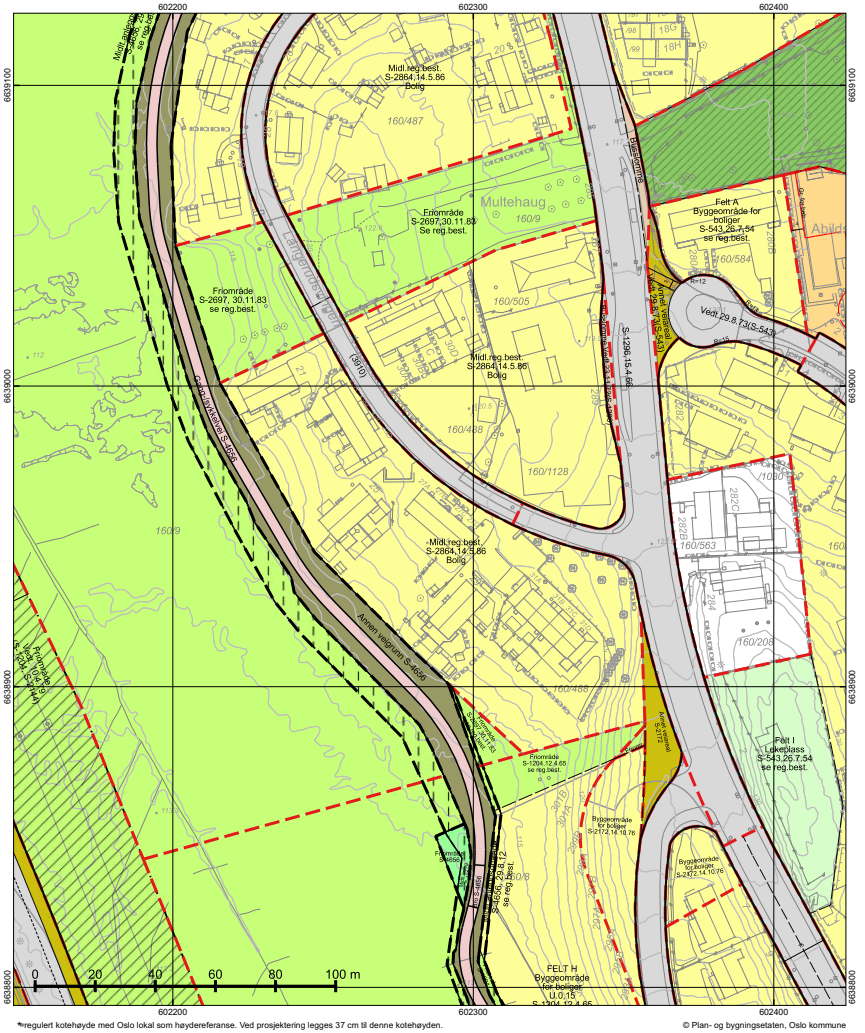
§ 4. Naturmangfold
Tiltaket skal utføres slik at det tas størst mulig hensyn til trær og øvrig vegetasjon. Mandelpil som påføres vesentlig skade skal erstattes. I anleggsperioden skal det mellom Langerudsvingen 19 og høyspentlinjen ikke tillates byggearbeid i tidsrommet fra og med 1. april til og med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

§ 5. Overvannshåndtering
Overvannshåndtering skal skje på egen grunn.

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.04.2025
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: 141254/ 86509898
Deres ref.: 198733
Adresse: LANGERUDSVINGEN 29
Kommentar:
Gnr/Bnr: 160/488

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

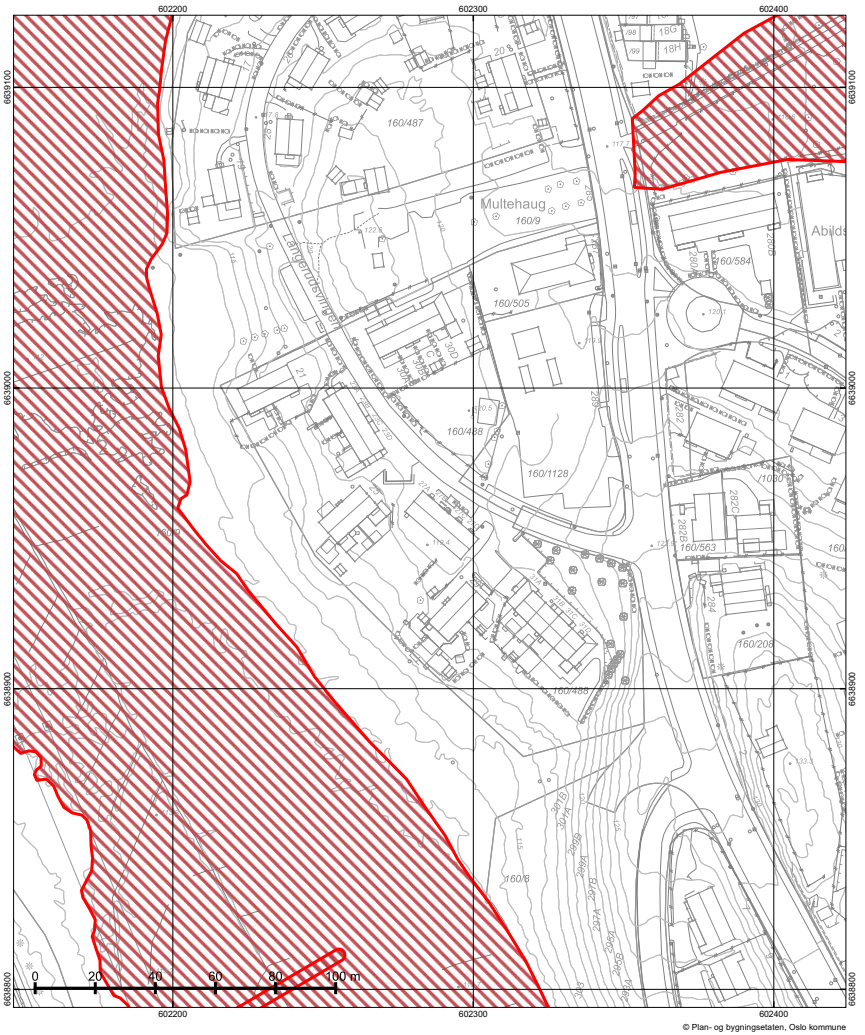
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RbFareOmråde
- RpFareGrense

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

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

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

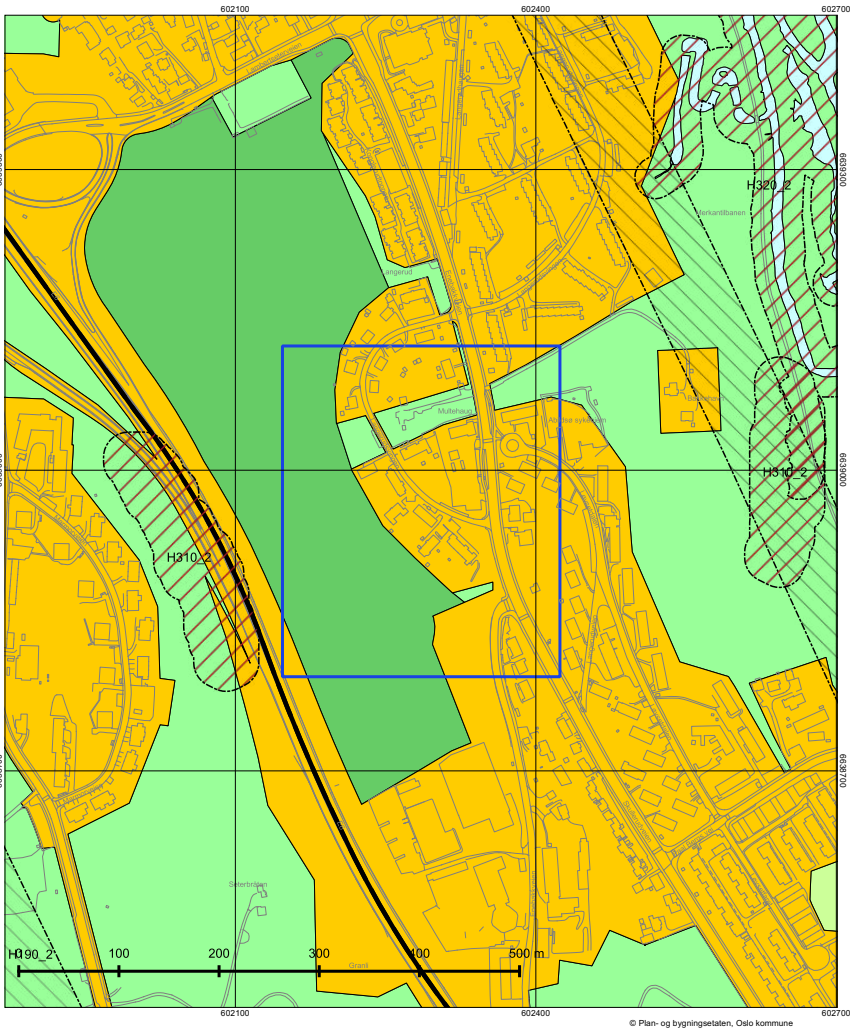
Dato: 14.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 141254/ 86509898
Deres ref.: 198733
Adresse: LANGERUDSVINGEN 29
Kommentar:
Gnr/Bnr: 160/488

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrengheydene 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: 14.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141254/86509898
Deres ref.: 198733

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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
LANGERUDSVINGEN 29

Dato: 14.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86509898
1324

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.160 BNR. 488

Vi viser til bestilling av 20250414 for LANGERUDSVINGEN 29.

GNR. 160 BNR. 488

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.07.1950.

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

10995 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

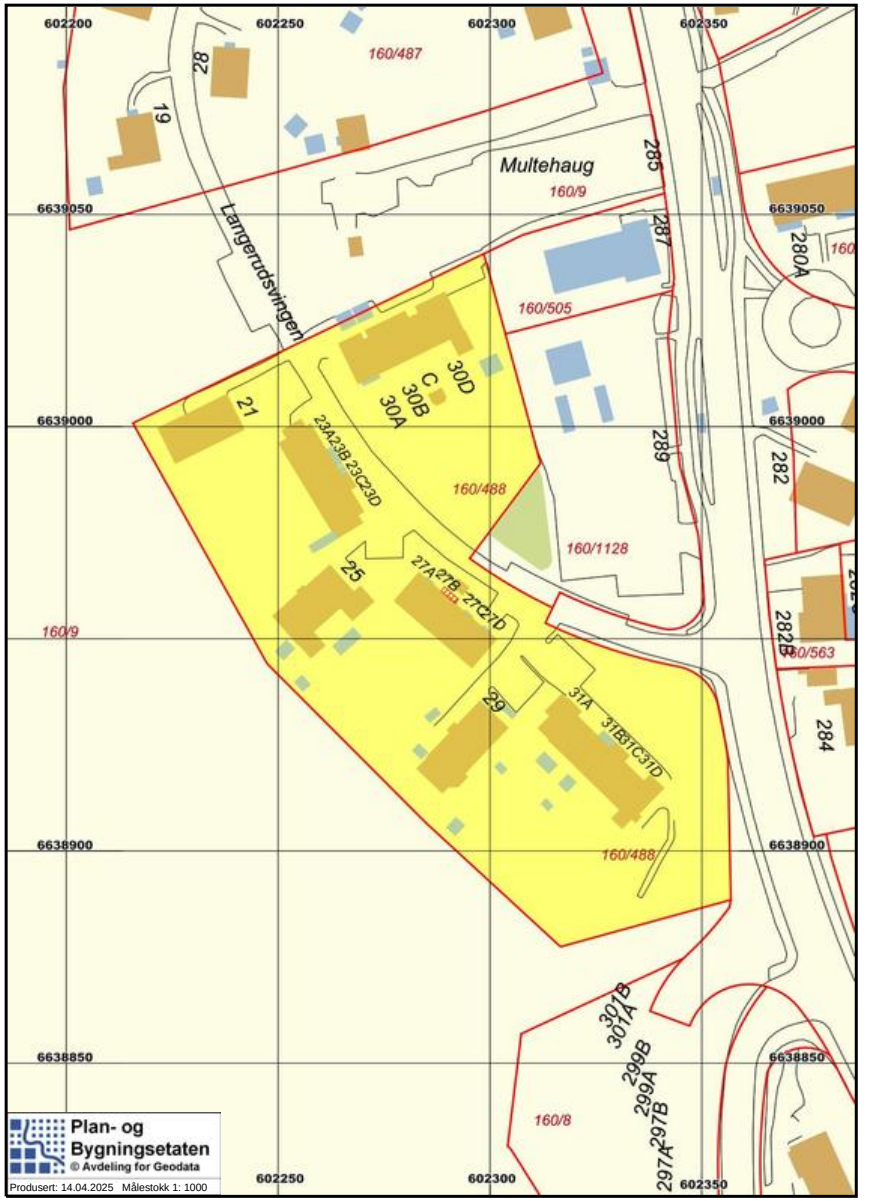
Kristin Tveit
Enhetsleder

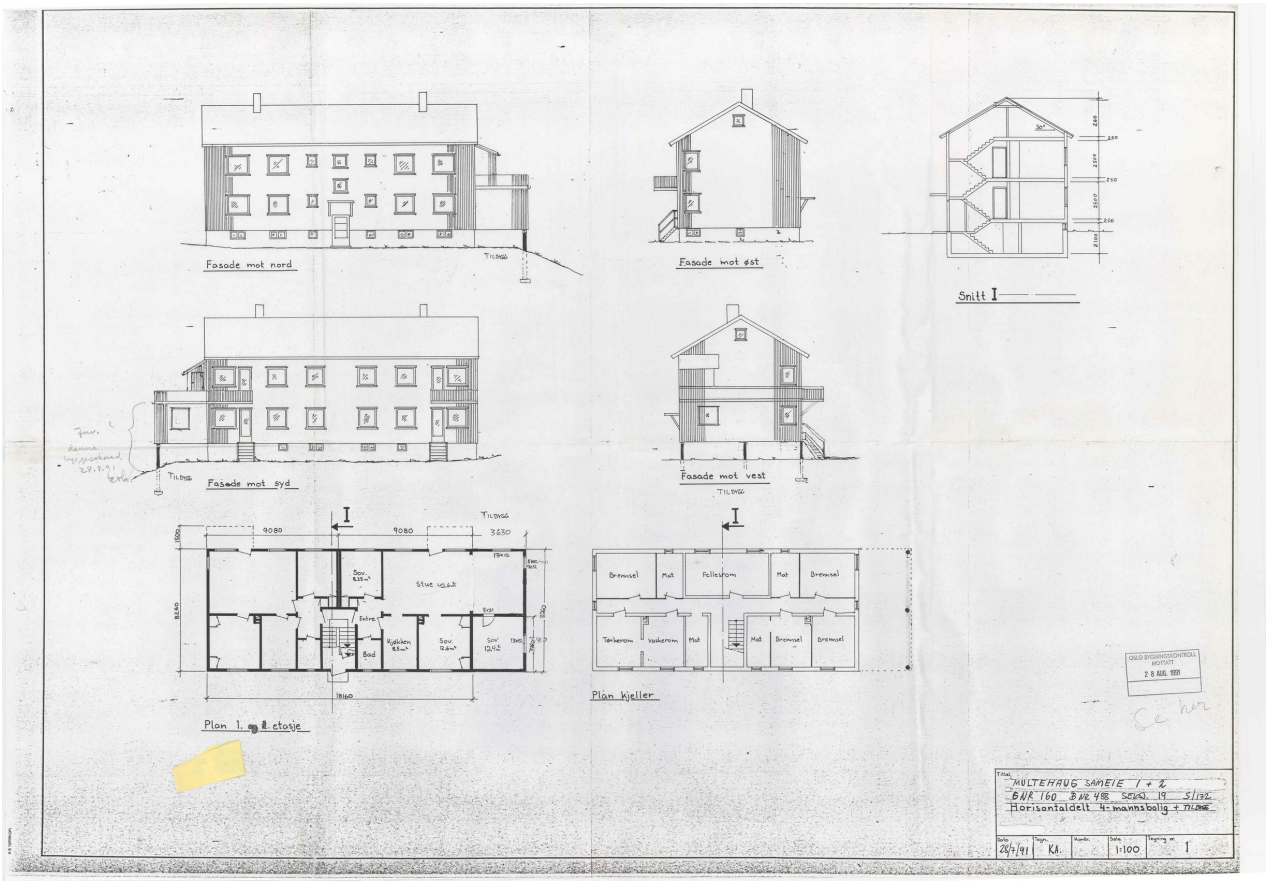
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

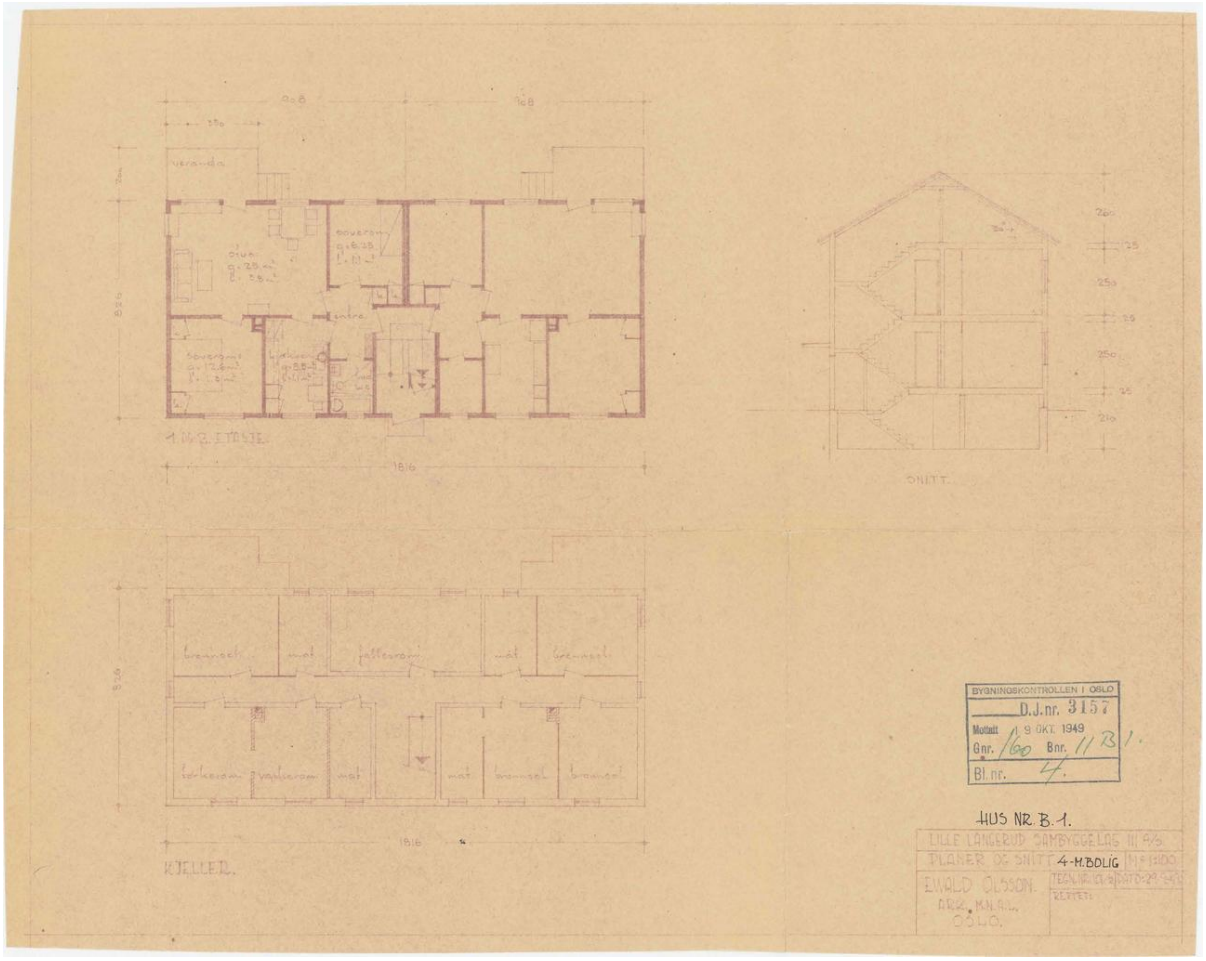
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

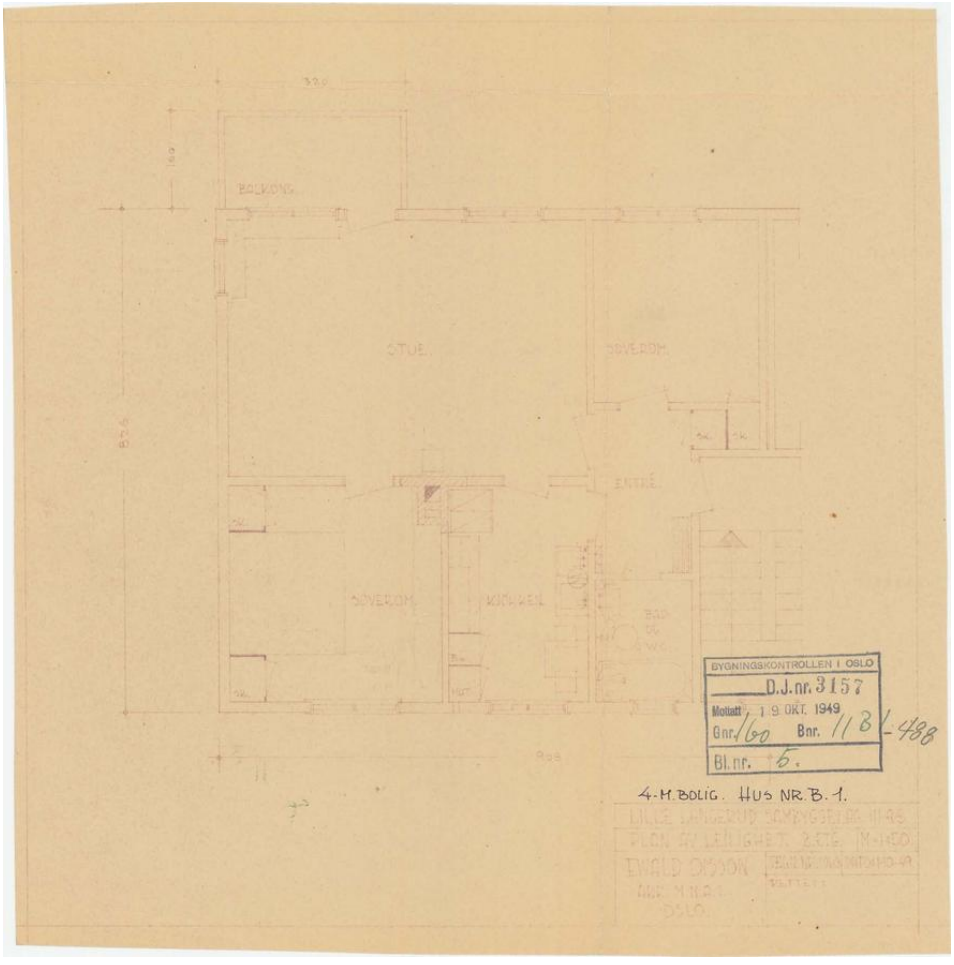
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

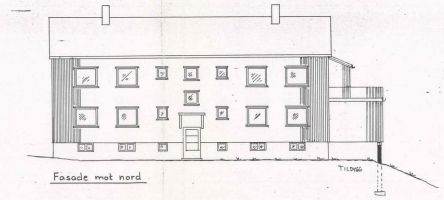
Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



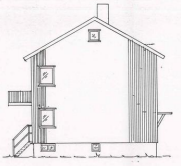

Fasade mot nord
Fasade mot øst
Snitt I
Fasade mot syd
Fasade mot vest
Plan 1. og 2. etasje
Plan kjeller
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT
MULTEHAUG SAMEIE 1 + 2
GNR 160 BNR 488 SEKV. 19 S/132
Horisontaldelt 4-mannsbolig + TILBYGG
Dato 28/7/91
Tegn. KA.
Målestokk 1:100
Tegning nr. 1


1 HØG. ETASJE.
SNITT.
KJELLER.
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 3157
Mottatt 19 OKT. 1949
Gnr. 160 Bnr. 118/1.
Bl.nr. 4.
HUS NR. B. 1.
LILLE LANGERUD SAMBYGGELAG A/S
PLANER OG SNITT 4-M.BOLIG
EWALD OLSSON
ARK. M.N.A.L.
OSLO

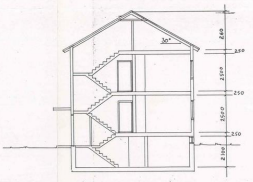

BALKONG
STUE
SOVEROM
ENTRÉ
SOVEROM
KJØKKEN
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 3157
Mottatt 19 OKT. 1949
Gnr. 160 Bnr. 118/488
Bl.nr. 5.
4-M.BOLIG. HUS NR. B. 1.



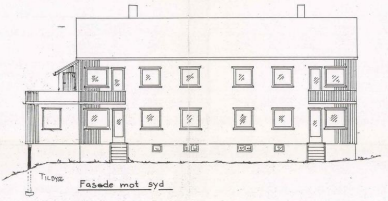
Fasade mot nord



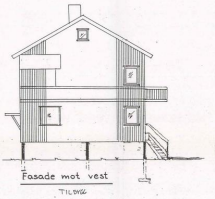
Fasade mot øst



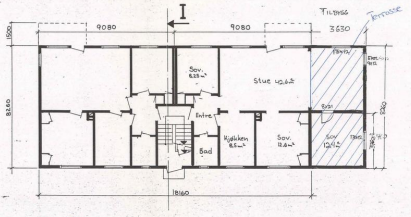
Snitt I



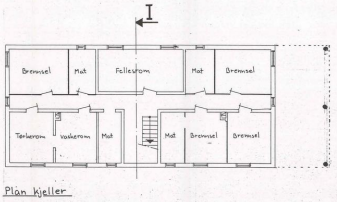
Fasade mot syd



Fasade mot vest



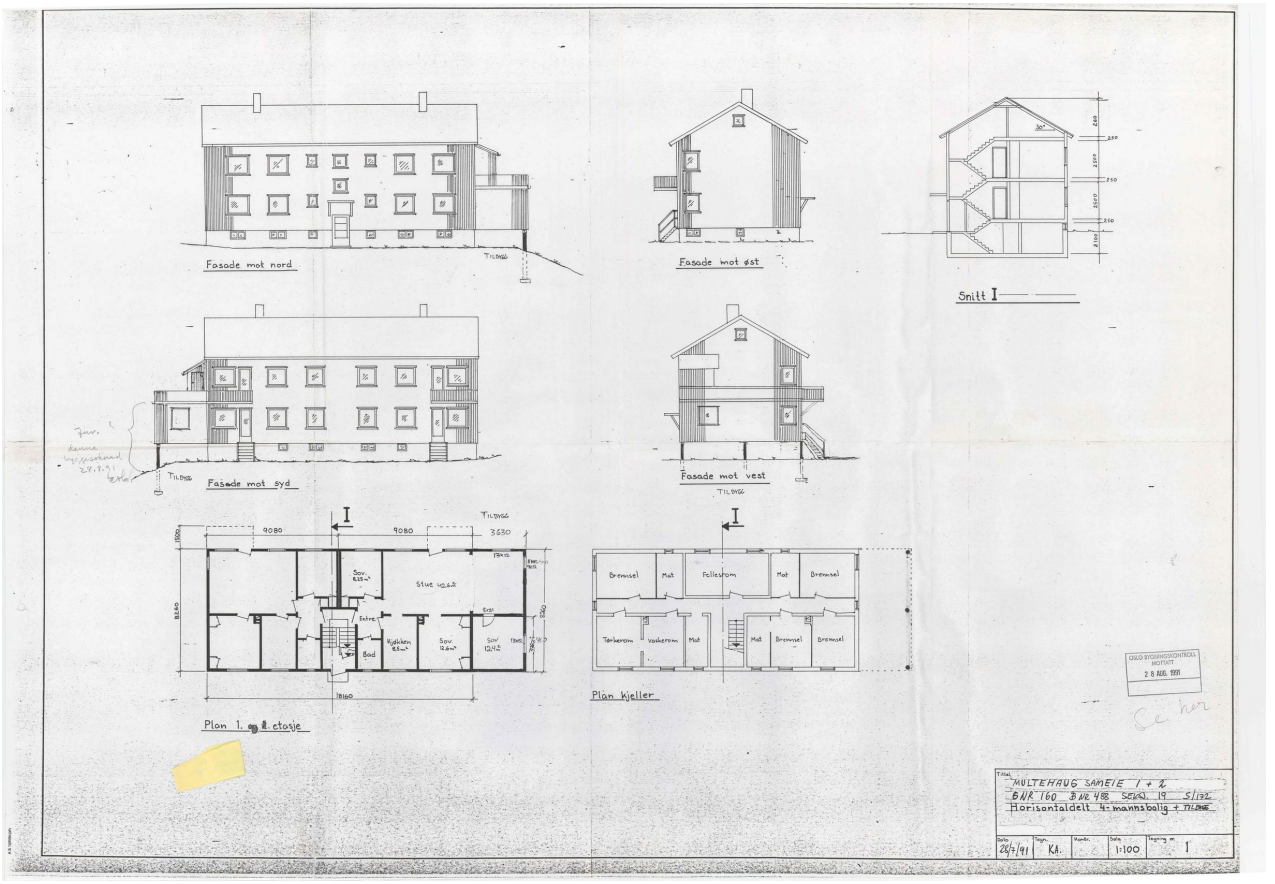
Plan 1. og 2. etasje

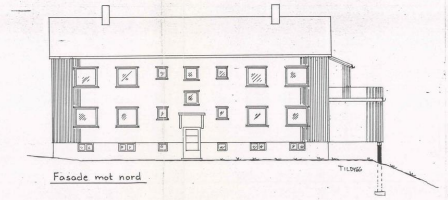


Plan kjeller

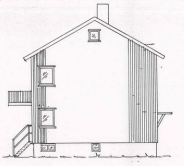
Tittel: MULTEHAUG SAMEIE 1 + 2
GNR 160 BNR 488 SEKS. 1986 51/132
Horisontaldelt 4-mannsbolig + tilbygg

Dato	Tegn.	Kontr.	Skala	Tegning nr.
28/7/91	KA.		1:100	1

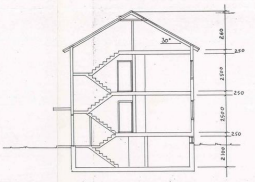

Fasade mot nord
Fasade mot øst
Snitt I
Fasade mot syd
Fasade mot vest
Plan 1. og 2. etasje
Plan kjeller
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT
28 AUG. 1991
MULTEHAUG SAMEIE 1 + 2
GNR 160 BNR 488 SEKV. 19 S/132
Horisontaldelt 4-mannsbolig + TILBYGG
Dato 28/7/91
Tegn. KA.
Kontr.
Dato 1:100
Tegning nr. 1



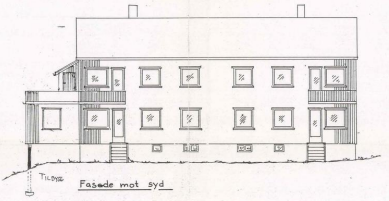
Fasade mot nord



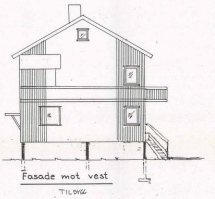
Fasade mot øst



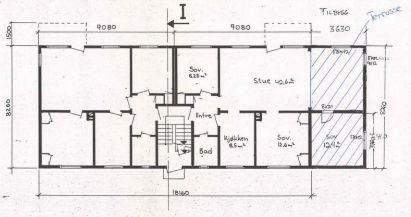
Snitt I



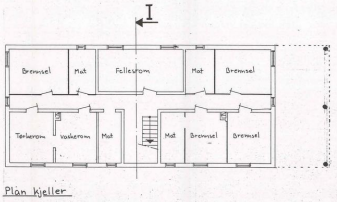
Fasade mot syd



Fasade mot vest



Plan 1. og 2. etasje



Plan kjeller

Tittel: MULTEHAUG SAMEIE 1 + 2
GNR 160 BNR 488 SEKS. 1986 51/132
Horisontaldelt 4-mannsbolig + tilbygg

Dato	Tegn.	Kontr.	Skala	Tegning nr.
28/7/91	KA.		1:100	1

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting av vinduer og verandadører.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Langerudsvingen 29	Gnr.160,bnr.488	77/2494

Byggherre

Lille Langerud Sambyggelag III
v/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.

SKI. C-16. ANDVORD.

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

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 3157
Dat. 19/10-49.
Antall bilag

Bygn. B.1.

EKSPEDISJONS-DOKUMENT 4.

angående Våningshus

Leil. 4/3

Eier:
Lill Langerud
Samlaggata 111 4/5
e.e. selv. Smeding Larsen
adr. Tollbugt. 4
Oslo

Anmelder:
Ark. Oswald Olsson
adr. Ark. Vejre
Ullingenbergsd. 5
Oslo

Sted:
Mulekang
Tomt nr. 19
til Langerud/Wingen
Sendt vegsjefen: 21/10-49
Retur: 9/1-50
Gebyr: 30/3-50.
Tillatt påvist: 30/3-50.
Ferdigattest:
Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Vegsjef: (ang. veg) 26/6-50
" "
Brannsjef:
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
murm. Robert V. Gjerdrum, Ø. Vollgt. 7, Oslo. Kort sendt 26/6-50 til 1ste bjelkelag.
EB.
Tømrerm. Wilhelm Caspersen, c/o Norges Hus, Ø. Vollgt. Kort sendt 13/7-50. (for hel
Bebygget areal:
1. etasje. 150 T/O.
2. etasje. 150
Garasje
Uthus
Fasaderåd: 28/10 49. 2/12
Brannsjef:
Helseråd:
Regl. vesen:

Kan tømmer på vigbs.
Fasaderåd
31/10-49 MH.

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BYGG OG VÅTROMSGRUPPEN AS
Gråterudveien 39
3036 DRAMMEN

Dato: 12.12.2018

Deres ref.: MARTIN VEIERLAND | Vår ref.: 201811130-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Marius Nærum | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LANGERUDSVINGEN 29	Eiendom:	160/488/0/0
Tiltakshaver:	EIVIND AATEIGEN MARUM	Adresse:	LANGERUDSVINGEN 29, 1187 OSLO
Søker:	BYGG OG VÅTROMSGRUPPEN AS	Adresse:	Gråterudveien 39, 3036 DRAMMEN
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Langerudsvingen 29

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av sluk på bad, mottatt 10.12.2018.

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 12.12.2018 av:

Marius Nærum - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
EIVIND AATEIGEN MARUM, LANGERUDSVINGEN 29, 1187 OSLO, eivind@marum.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKT MNAL HARALD KROKSTRAND
Revefaret 11B
0491 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.01.2022
	202103099 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jetmir Sabani	

Adresse: LANGERUDSVINGEN 29
Tiltakshaver: MULTEHAUG SAMEIE I OG II
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Eiendom: 160/488/0/0
Søker: ARKITEKT MNAL HARALD KROKSTRAND
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Langerudsvingen 29

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 202103099			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		12.02.2021	1/5
Fasader	101-10	13.01.2021	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.

§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

OSLO KOMMUNE
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
JOURNALNR. | MOTTATT
94/57891 12.OKT 94
AVD. | SAKSB. | NØKKEL
Ø Bz | | 537
910102576

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Kai Andresen
Langerudsvingen 29

1187 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531	910102576	94/57241

Deres ref.

Vår saksbeh.
Inger Marie Eldøy

Dato
5. oktober 1994

Arbeidssted : 160/0488 Langerudsvingen 29
Byggherre : Kai Andresen, Langerudsvingen 29, 1187 OSLO
Arbeidets art: TILBYGG - FLERMANNSBOLIG

Varsel om at arbeidet er ferdig er ikke mottatt, kfr. tidligere tilsendte melding der slikt varsel ble krevet innsendt og samtidig opplyst at byggearbeidet måtte være igangsatt innen 3 år.

Vennligst fyll ut og send nedenstående svarslipp til Plan- og bygningsetaten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Inger Marie Eldøy
Inger Marie Eldøy
Ing.I

---------- klipp

Ref. : Ekspedisjon, Øst
Mappenr. : 910102576

Arbeidssted : 160/0488 Langerudsvingen 29
Byggherre : Kai Andresen, Langerudsvingen 29, 1187 OSLO
Arbeidets art: TILBYGG - FLERMANNSBOLIG

X Arbeidet er ferdig. Verdi av byggearbeidet oppgis til kr. 250 000.

.... Arbeidet er påbegynt og blir meldt ferdig senere.

.... Arbeidet er ikke lenger aktuelt. Saken kan utgå.

10/10 94.
Dato

Kai Andresen
Underskrift

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger telefon: 830 80150

Pla
Tr
05

I

Ref. : Ekspedisjon, Øst
Mappenr. : 910102642

Arbeidssted : 160/0488 Langerudsvingen 29
Byggherre : Jan Fredrik Fogth, Langerudsvingen 29, 1187 OSLO
Arbeidets art: TAKTERRASSE - FLERMANNSBOLIG

.X. Arbeidet er ferdig. Verdi av byggearbeidet oppgis til kr. 32.000.-

.... Arbeidet er påbegynt og blir meldt ferdig senere.

.... Arbeidet er ikke lenger aktuelt. Saken kan utgå.

13/10-94
Dato

Underskrift

Samlet antall sendinger:

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Kartverket

NORDRE AKER EIENDOMSMEGLING AS
V/MATHILDE LOUISE SKAVÅS
NYDALSVEIEN 33
0484 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 20-0122/25
Vår referanse: 3728998/26201444
Bestilling: C3 2025-04-15 (4) 127

Dato
15.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
35089	105	16.12.1982	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	160	488	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/35089/105
Uthentet 2025-04-15 10:33

ADVOKATFIRMAET

Brækhus, Raadim, Sandborg og Gjesdahl

MEDLEMMER AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

DAGBOKFØRT

16 DEC. 82 035089

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

HØYESTERETTSADVOKAT JAN BRÆKHUS
HØYESTERETTSADVOKAT OLE RAADIM
HØYESTERETTSADVOKAT JOHN PETTER SANDBORG
ADVOKAT CHRISTEN MELLØYE GJESDAHL
FULLMEKTIGER:
ADVOKAT JAN KROHN
ADVOKAT PÅL BERG
TELEFON: * (02) 42 06 15
TELEGRAM: MERCJUS
TELEX: 73768 Mercj. N.
TORDENSKIOLDSGT. 6 V I
OSLO 1.

BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER

GNR 160, BNR 488

På vegne av Lille Langerud Sambyggelag III A/S begjærer jeg med dette følgende bygninger, Langerudsvingen 21, 23, 25, 27, 29, 30 og 31, beliggende på festet kommunal grunn, gnr 160, bnr 488 i Oslo, oppdelt i eierseksjoner i h.h.t. vedlagte fordelingsliste.

I forbindelse med seksjoneringsarbeidet er det blant aksjonærene i Lille Langerud Sambyggelag III A/S opprettet to sameier, Multehaug Sameie I og II under felles administrasjon, idet det for Multehaug Sameie II - eierne av seksjonene beliggende på gnr 160, bnr 488 - er bestemt:

1. Multehaug Sameie II, Langerudsvingen 21, 23, 25, 27, 29, 30 og 31, er oppdelt i 28 sameieparter på tilsammen 172 andeler.

Hver seksjon består av en sameieandel som svarer til sameiebrøken med tilknyttet eksklusiv bruksrett til bruksenhet og boder som nevnt i fordelingslisten.

Hver sameier har rett til bruk av fellesgrunn, parkeringsplasser, rom til fellesbruk o.l.

De enkelte sameieparter består av følgende andeler:

12 stk sameieparter a 5/172-deler
16 stk sameieparter a 7/172-deler

2. Kun fysiske personer kan være sameiere.

3. Sameierne er forpliktet til å delta i eiendommens finansiering og drift, hver med en andel svarende til sin

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/35089/105
Uthentet 2025-04-15 10:33

sameiebrøk.

4. Pantsettelse av part i sameiet krever styrets samtykke, som skal meddeles ved påtegning på vedkommende dokument.

5. Misligholder en sameier sin plikt til å betale de ydelser som sameiet utligner på den enkelte sameier, eller på annen måte vesentlig misligholder sameieavtalen, er de øvrige sameier berettiget til å kreve vedkommende sameier utløst av sameiet.

Sameiet har panterett for inntil kr. 50.000,- i hver sameiepart for mulige udekkede forpliktelser overfor sameiet med prioritet etter de pantelån som sameieren med styrets samtykke tar opp.

6. En sameiepart kan ikke deles.

En sameier kan fritt overdra sin part til ektefelle eller barn. Ved annen frivillig overdragelse av en sameiepart, skal styrets samtykke innhentes.

Ved tvangssalg til andre enn ektefelle og barn, har sameiet innløsningsrett.

7. Ingen sameier har adgang til å kreve innløsning av sin andel eller oppløsning av sameiet. En sameier kan heller ikke alene kreve utløsning av en annen sameier.

Vedlagt følger erklæring fra Byplankontoret i Oslo om at det ikke foreligger planer om rivning av bygningene.

Videre følger situasjonsplan og plantegninger av alle seksjoner i A-4 format med tydelig avgivelse av grensene for bruksenhetene og bodene med seksjonsnumre svarende til nummereringen i fordelingslisten.

Oslo, den 3. november 1982
for h.r. advokat Jan Brækhus

Jan Krohn

for Lille Langerud Sambyggelag III A/S iflg. fullm.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/35089/105
Uthentet 2025-04-15 10:33

AD 16.DEC.82 035089

FORDELINGSLISTE

GNR 160, BNR 488, MULTEHAUG SAMEIE II

Langerudsvingen 21, 23, 25, 27, 29, 30 og 31.

Snr	gatenr	ant rom	kjellerbod	loftsbod	brøk
1	21	3+kjk	1a og b	1	5/172
2	21	3+kjk	2a og b	2	5/172
3	21	3+kjk	3a og b	3	5/172
4	21	3+kjk	4a og b	4	5/172
5	23	5+kjk	5	5	7/172
6	23	5+kjk	6	6	7/172
7	23	5+kjk	7	7	7/172
8	23	5+kjk	8	8	7/172
9	25	3+kjk	9a og b	9	5/172
10	25	3+kjk	10a og b	10	5/172
11	25	3+kjk	11a og b	11	5/172
12	25	3+kjk	12a og b	12	5/172
13	27	5+kjk	13	13	7/172
14	27	5+kjk	14	14	7/172
15	27	5+kjk	15	15	7/172
16	27	5+kjk	16	16	7/172
17	29	3+kjk	17a og b	17	5/172
18	29	3+kjk	18a og b	18	5/172
19	29	3+kjk	19a og b	19	5/172
20	29	3+kjk	20a og b	20	5/172
21	30	5+kjk	21	21	7/172
22	30	5+kjk	22	22	7/172
23	30	5+kjk	23	23	7/172
24	30	5+kjk	24	24	7/172
25	31	5+kjk	25	25	7/172
26	31	5+kjk	26	26	7/172
27	31	5+kjk	27	27	7/172
28	31	5+kjk	28	28	7/172

Oslo, den 3/11 1982

for h.r. advokat Jan Brækhus

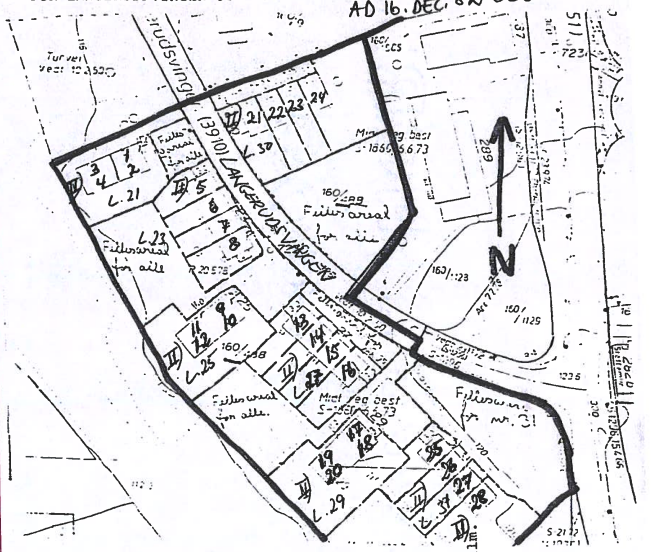
Jan Krohn

for Lille Langerud Sambyggelag III A/S v/styret
iflg fullm.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/35089/105
Uthentet 2025-04-15 10:33

GNR 160, BNR 488; (MULTEHAUG SAMEIE II UNDER OPPRETTELSE)
(SEKSJONSNUMMER MED ODDETALL 1. ETG., LIKETALL, 2. ETG.
- SEKSJONSNUMMER I REKKEHUSENE LAVEST MOT NORD,
- FOR LANGERUDSVINGEN 30 - LAVEST MOT VEST)

AD 16.DEC. 82 035089



Langerudsvingen 21:
Seksjonsnr II1 (1.etg. øst)
Seksjonsnr II2 (2.etg. øst)
Seksjonsnr II3 (1.etg. vest)
Seksjonsnr II4 (2.etg. vest)

Langerudsvingen 23:
Seksjonsnr II5 (nord)
Seksjonsnr II6
Seksjonsnr II7
Seksjonsnr II8 (syd)

Langerudsvingen 25:
Seksjonsnr II9 (1. etg. øst)
Seksjonsnr II10 (2. etg. øst)
Seksjonsnr II11 (1. etg. vest)
Seksjonsnr II12 (2. etg. vest)

Langerudsvingen 27:
Seksjonsnr II13 (nord)
Seksjonsnr II14
Seksjonsnr II15
Seksjonsnr II16 (syd)

Langerudsvingen 29:
Seksjonsnr II17 (1. etg. øst)
Seksjonsnr II18 (2. etg. øst)
Seksjonsnr II19 (1. etg. vest)
Seksjonsnr II20 (2. etg. vest)

For Lille Langerud Sambyggelag III A/S iflg.fullm.
Oslo, den 3.november 1982

Høyesterettsadvokat
Jan Brækhus

Advokat
JAN KROHN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/35089/105
Uthentet 2025-04-15 10:33

AD 16.DEC.82 035089

Langerudsvingen 30:
Seksjonsnr II21 (vest)
Seksjonsnr II22
Seksjonsnr II23
Seksjonsnr II24 (øst)

Langerudsvingen 31:
Seksjonsnr II25 (nord)
Seksjonsnr II26
Seksjonsnr II27
Seksjonsnr II28 (syd)

For Lille Langerud Sambyggelag III A/S iflg.fullm.

den 3.november 1982

Høyesterettsadvokat
Jan Brækhus

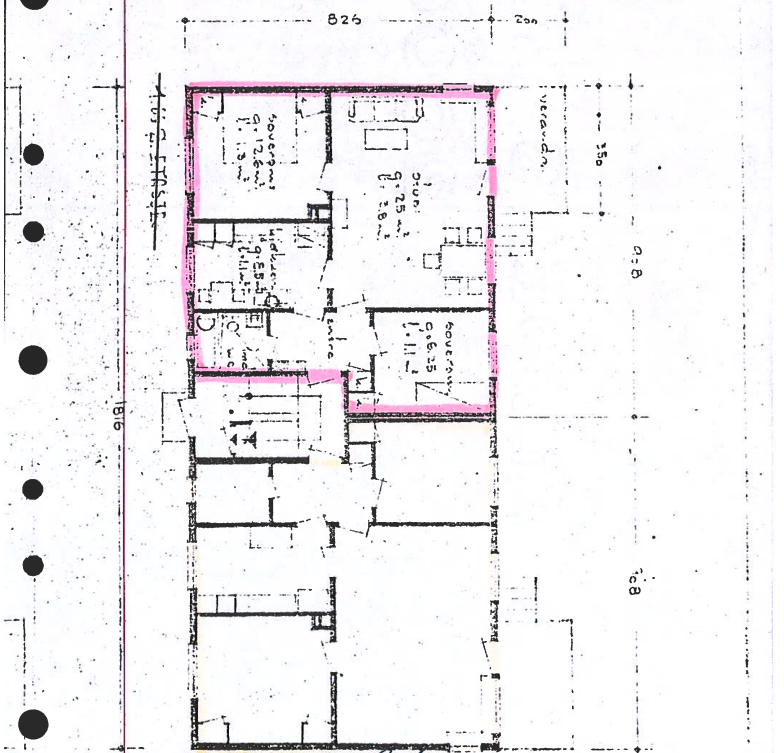
Advokat
JAN KROHN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/35089/105
Uthentet 2025-04-15 10:33

AD 16.DEC.82 035089

GNR 160, BNR 488 - Langerudsvingen 21, 25 og 29 - 2. etg.

Seksjon nr II - 4, 10 og 18
Seksjon nr II - 2, 12 og 20



For Lille Langerud Sambyggelag III A/S iflg.fullm.

den 3.november 1982

Høyesterettsadvokat
Jan Brækhus

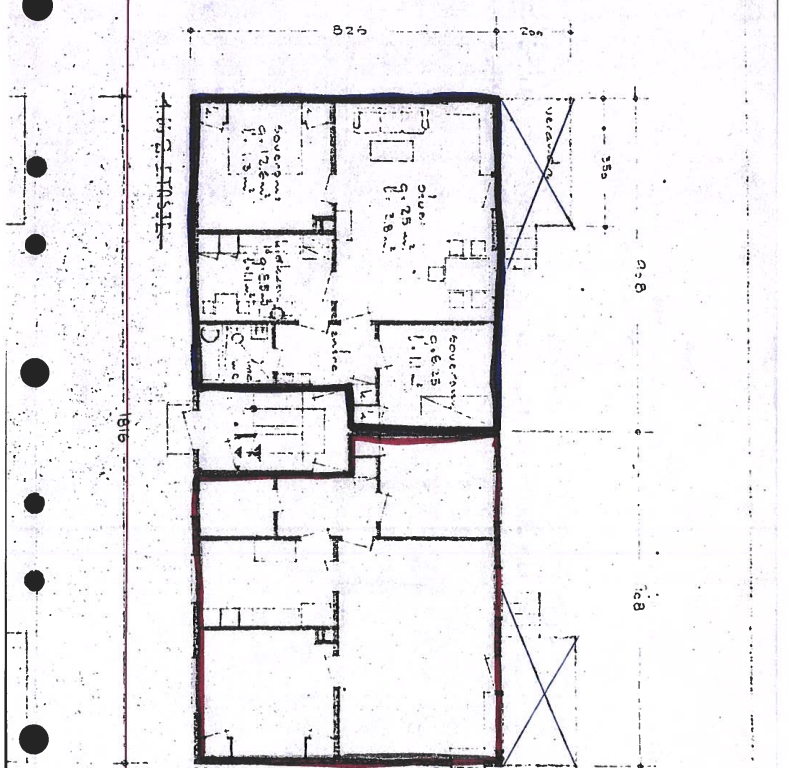
Advokat
JAN KROHN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/35089/105
Uthentet 2025-04-15 10:33

AD 16. DEC. 82 035089

GNR 160, BNR 488: Langerudsvingen 21, 25 og 29 - 1. etg.

Seksjon nr II - 3, 9 og 17
Seksjon nr II - 1, 11 og 19



For Lille Langerud Sambyggelag III A/S iflg.fullm.
den 3. november 1982
Høyesterettsadvokat
Jan Brækhus

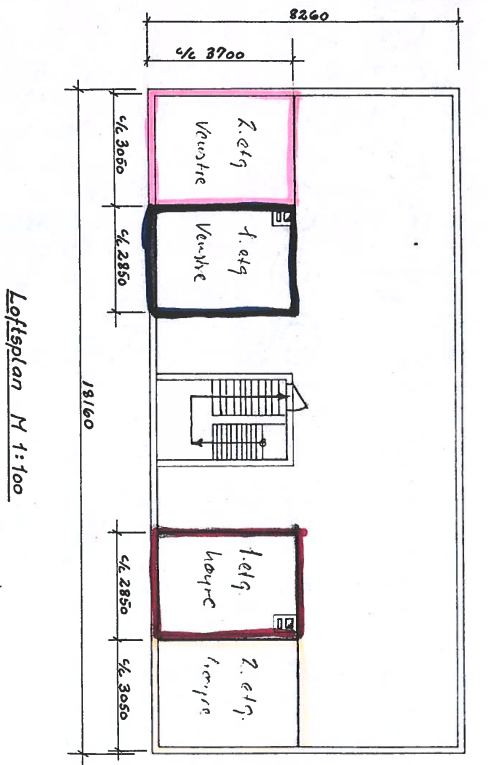
Advokat
JAN KROHN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/35089/105
Uthentet 2025-04-15 10:33

AD 16. DEC. 82 035089

GNR 160 BNR 488: Langerudsvingen 21, 25 og 29. Loftsplan.

Tilhørende seksjon nr II - 4, 10 og 18
" " " 2, 12 og 20
" " " 3, 9 og 17
" " " 1, 11 og 19



Loftsplan M 1:100

For Lille Langerud Sambyggelag III A/S iflg. fullm.
Oslo, den 3. november 1982
h.r.advokat Jan Brækhus

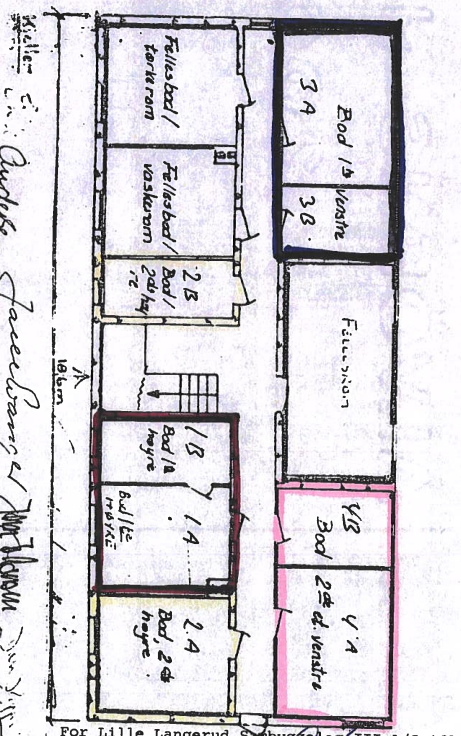
v/advokat Jan Krohn

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/35089/105
Uthentet 2025-04-15 10:33

AD 16.DEC.82 035089

GNR 160, BNR 488: Langerudsvingen 21 - kjeller

Boder tilhørende seksjon nr II - 1
Boder tilhørende seksjon nr II - 3
Boder tilhørende seksjon nr II - 4
Boder tilhørende seksjon nr II - 2



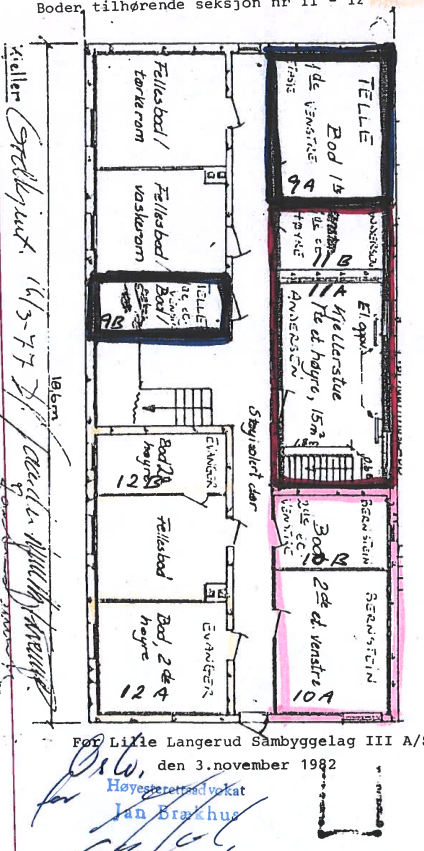
For Lille Langerud Sambyggelag III A/S iflg.fullm.
Oslo, den 3.november 1982
Høyesterettsadvokat
Jan Brækhus
for
Advokat
JAN KROHN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/35089/105
Uthentet 2025-04-15 10:33

AD 16.DEC.82 035089

GNR 160, BNR 488: Langerudsvingen 25 - kjeller

Boder tilhørende seksjon nr II - 9
Boder tilhørende seksjon nr II - 10
Boder tilhørende seksjon nr II - 11
Boder tilhørende seksjon nr II - 12



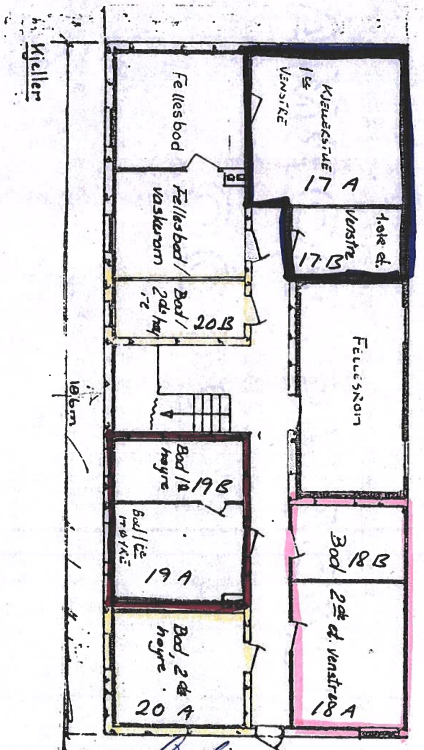
For Lille Langerud Sambyggelag III A/S iflg.fullm.
Oslo, den 3.november 1982
Høyesterettsadvokat
Jan Brækhus
for
Advokat
JAN KROHN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/35089/105
Uthentet 2025-04-15 10:33

AD 16.DEC.82 035089

GNR 160, BNR 488: Langerudsvingen 29 - kjeller

Boder tilhørende seksjon nr II - 17
Boder tilhørende seksjon nr II - 18
Boder tilhørende seksjon nr II - 19
Boder tilhørende seksjon nr II - 20



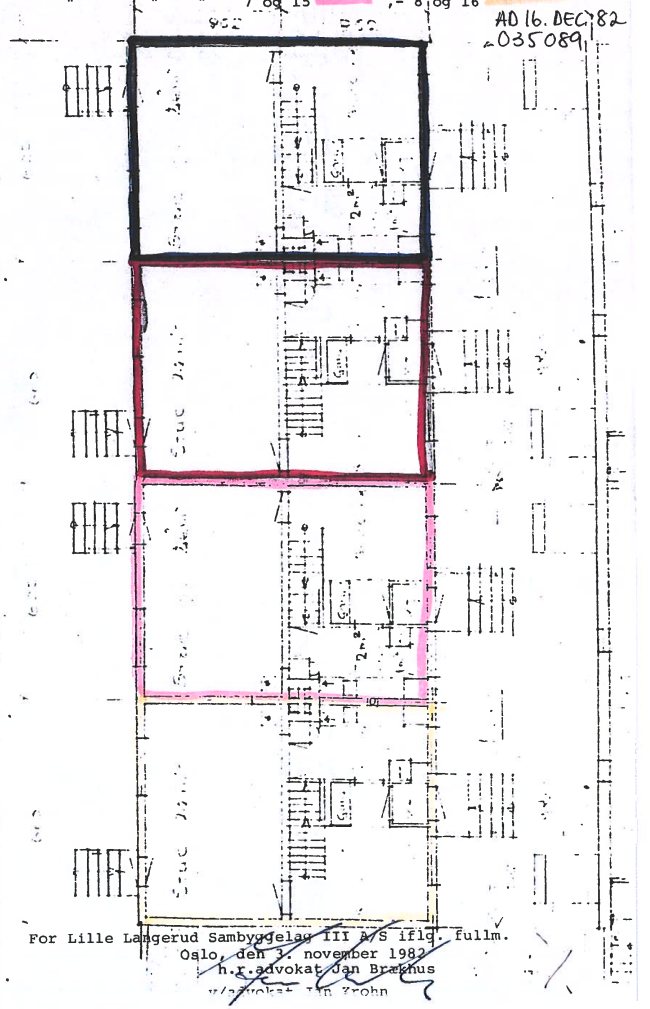
II 19 20

For Lille Langerud Sambyggelag III A/S iflg.fullm.
den 3.november 1982
Høyesterettsadvokat
Jan Bræthus
Advokat
JAN KROHN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/35089/105
Uthentet 2025-04-15 10:33

GNR 160, BNR 488: Langerudsvingen 23 og 27. 1. etasje.
Hver seksjon består av 5 rom + kjk fordelt over to etasjer
samt areal i kjeller og loft.
Tilhørende seksjon II - 5 og 13 ,- 6 og 14
" " " 7 og 15 ,- 8 og 16

AD 16. DEC. 82
035089



For Lille Langerud Sambyggelag III A/S iflg. fullm.
Oslo, den 3. november 1982
h.r.advokat Jan Bræthus
v/advokat Jan Krohn

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/35089/105
Uthentet 2025-04-15 10:33

GNR 160, BNR 488: Langerudsvingen 23 og 27. 2. etasje.
Hver seksjon består av 5 rom + kjk fordelt over to etasjer
samt areal i kjeller og loft.
Tilhørende seksjon II - 5 og 13 [redacted] ,- 6 og 14 [redacted]
" " " 7 og 15 [redacted] ,- 8 og 16 [redacted]

AD 16. DEC. 82
035089

For Lille Langerud Sambyggelag III A/S iflg. fullm.
Oslo, den 3. november 1982,
h.r. advokat Jan Brækhus
V/advokat Jan Krohn

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/35089/105
Uthentet 2025-04-15 10:33

GNR 160 BNR 488: Langerudsvingen 23 og 27. Loftsplan.
Tilhørende seksjon nr II-5 og 13 [redacted] ,- 6 og 14 [redacted]
" " " " 7 og 15 [redacted] ,- 8 og 16 [redacted]

AD 16.DEC. 82 035089

6080
6000
6000
6080

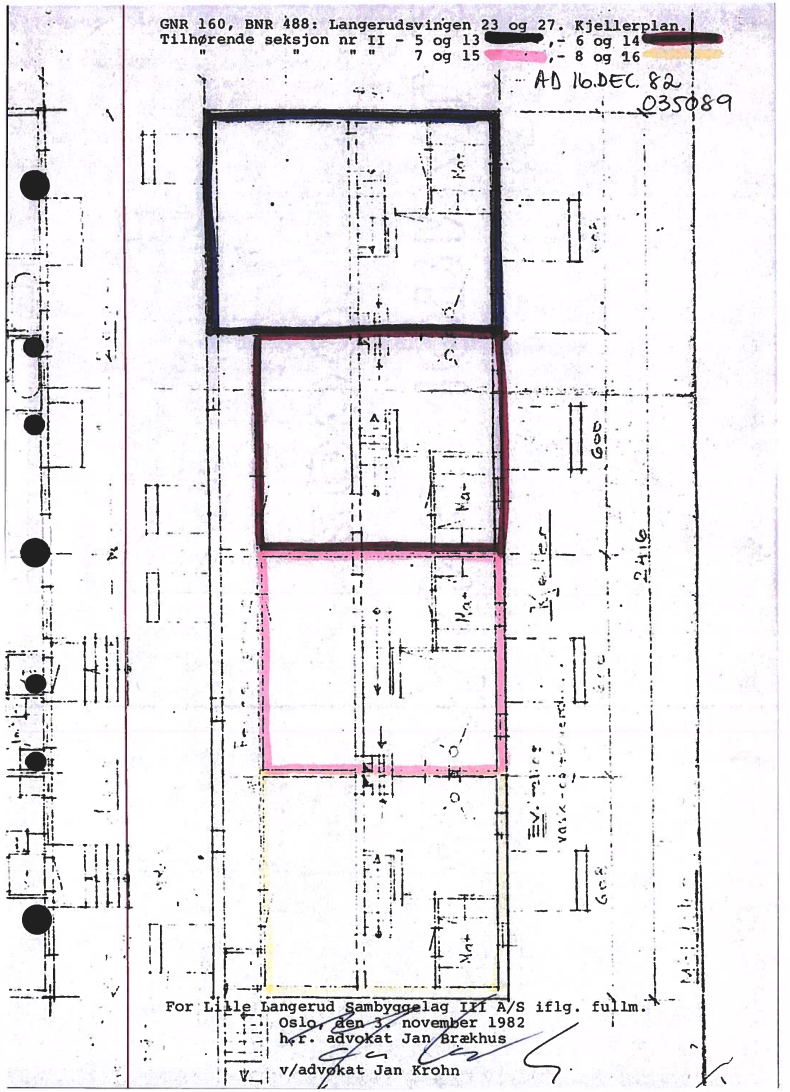
Loftsplan M 1:100

For Lille Langerud Sambyggelag III A/S iflg. fullm.
Oslo, den 3. november 1982
h.r.advokat Jan Brækhus
V/advokat Jan Krohn

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/35089/105
Uthentet 2025-04-15 10:33

GNR 160, BNR 488: Langerudsvingen 23 og 27. Kjellerplan.
Tilhørende seksjon nr II - 5 og 13 [redacted],- 6 og 14 [redacted]
" " " " 7 og 15 [redacted],- 8 og 16 [redacted]

AD 16.DEC. 82
035089

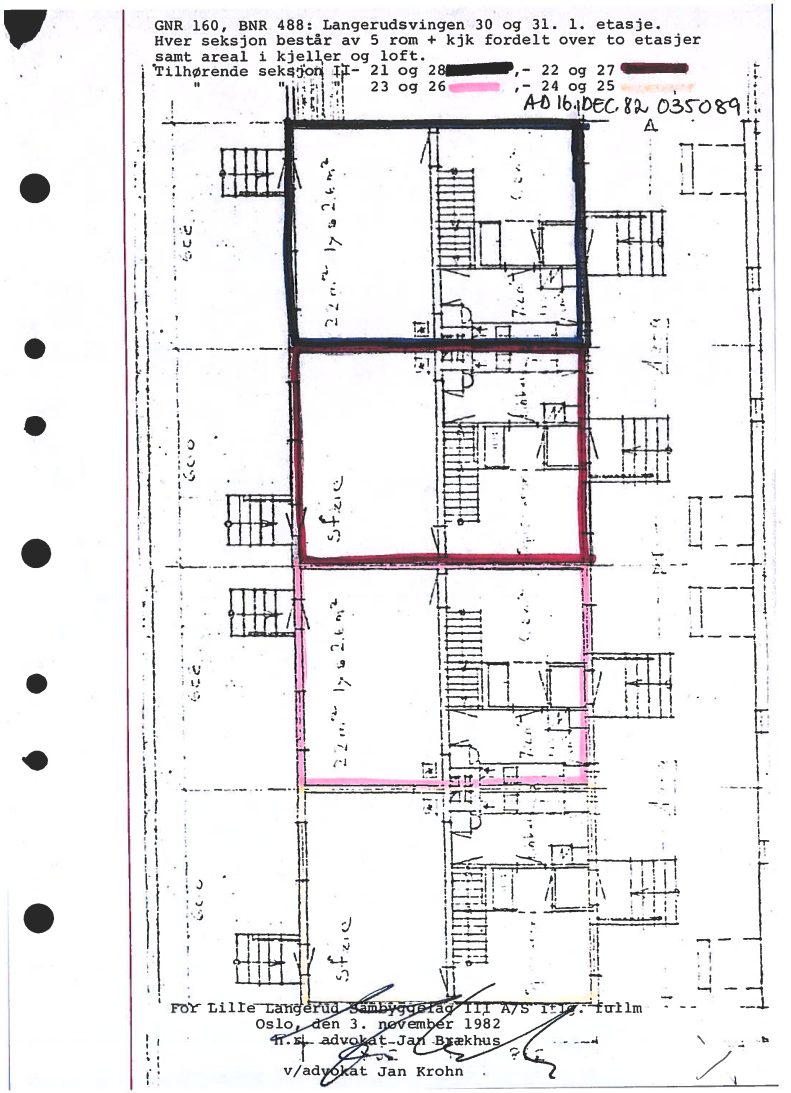


For Lille Langerud Sambyggelag III A/S iflg. fullm.
Oslo, den 3. november 1982
h.r. advokat Jan Brækhus
v/advokat Jan Krohn

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/35089/105
Uthentet 2025-04-15 10:33

GNR 160, BNR 488: Langerudsvingen 30 og 31. 1. etasje.
Hver seksjon består av 5 rom + kjk fordelt over to etasjer
samt areal i kjeller og loft.
Tilhørende seksjon II- 21 og 28 [redacted],- 22 og 27 [redacted]
" " 23 og 26 [redacted],- 24 og 25 [redacted]

AD 16.DEC. 82 035089



For Lille Langerud Sambyggelag III A/S iflg. fullm.
Oslo, den 3. november 1982
h.r. advokat Jan Brækhus
v/advokat Jan Krohn

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/35089/105
Uthentet 2025-04-15 10:33

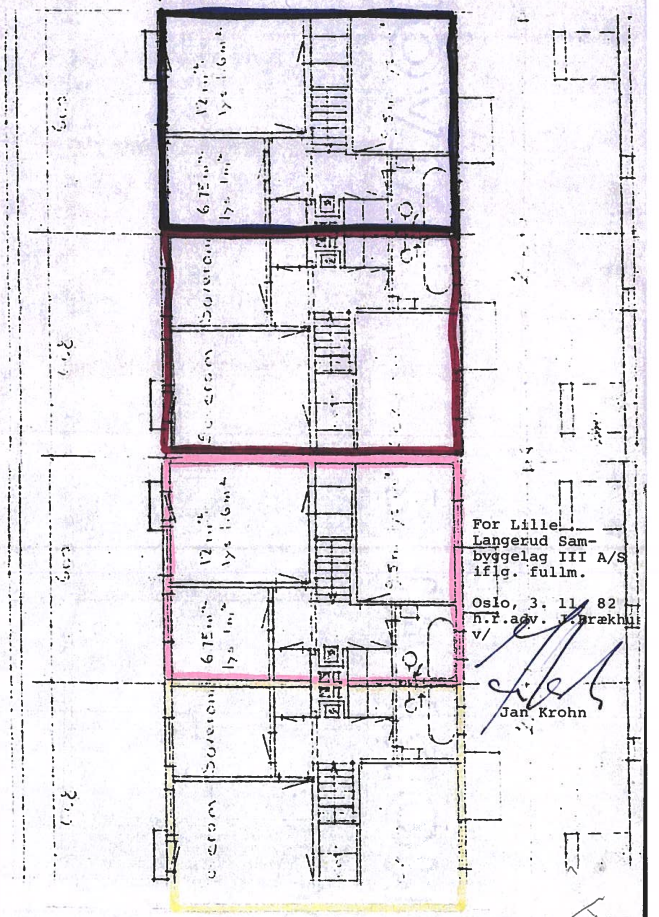
GNR 160, BNR 488: Langerudsvingen 30 og 31. 2. etasje.

Hver seksjon består av 5 rom + kjk fordelt over to etasjer samt areal i kjeller og loft.

Tilhørende seksjon II- 21 og 28 [redacted],- 22 og 27

" " " 23 og 26 ,- 24 og 25

AD 16. DEC. 82 035089



For Lille Langerud Sambyggelag III A/S iflg. fullm.

Oslo, 3. 11. 82
h.r.adv. J. Brækhus
v/

Jan Krohn

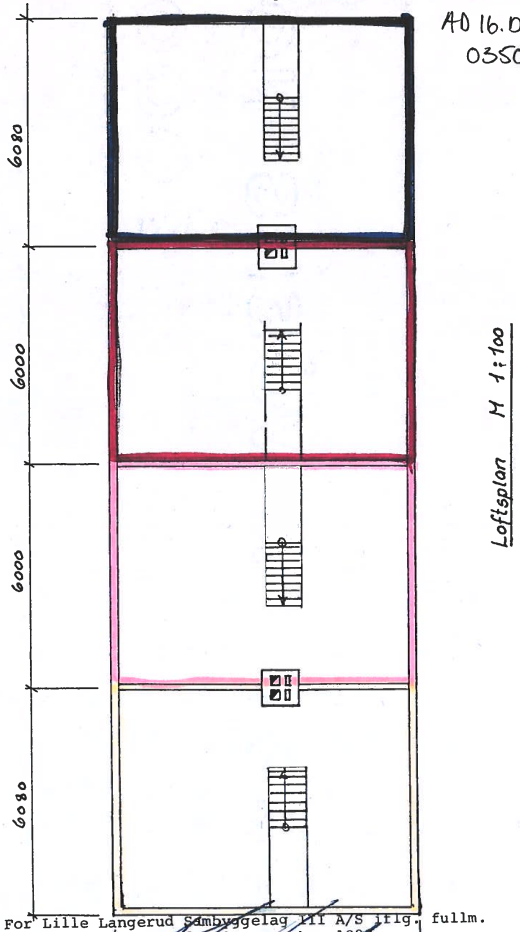
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/35089/105
Uthentet 2025-04-15 10:33

GNR 160, BNR 488: Langerudsvingen 30 og 31. LOFTSPLAN

Tilhørende seksjon nr II - 21 og 28 [redacted] - 22 og 27

" " " - 23 og 26 - 24 og 25

AD 16. DEC. 82
035089



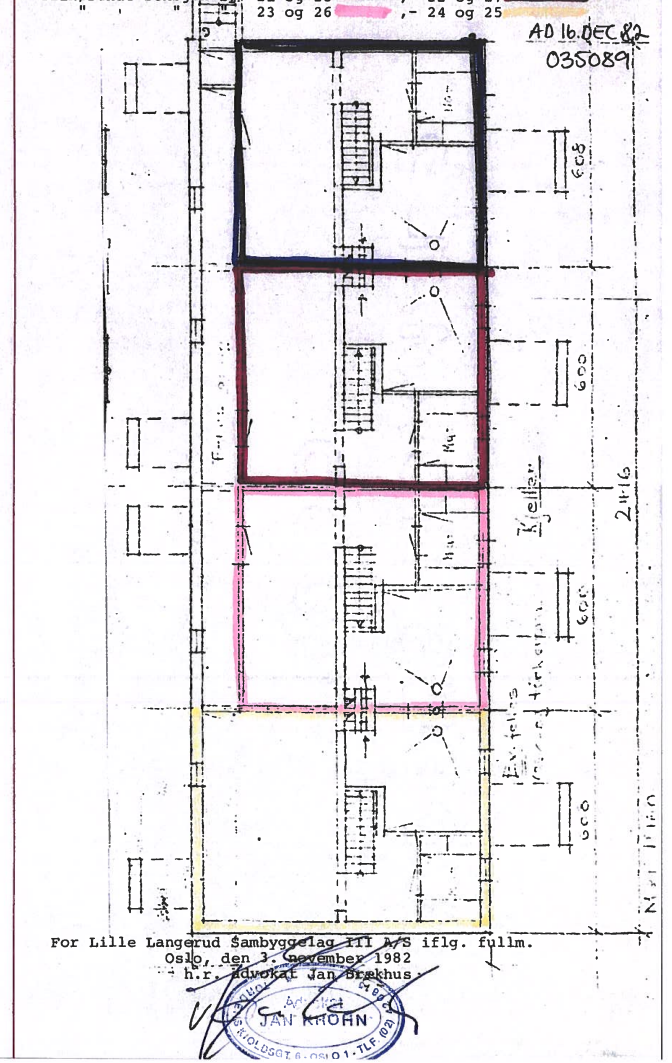
Loftsplan M 1:100

For Lille Langerud Sambyggelag III A/S iflg. fullm.
Oslo, den 3. november 1982
h.r. advokat Jan Brækhus

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/35089/105
Uthentet 2025-04-15 10:33

GNR 160, BNR 466: Langerudsvingen 30 og 31. Kjellerplan.
Tilhørende seksjon nr. 21 og 28 [redacted], - 22 og 27 [redacted]
" " " 23 og 26 [redacted], - 24 og 25

AD 16.DEC 82
035089



For Lille Langerud Sambyggelag III A/S iflg. fullm.
Oslo, den 3. november 1982
p.p.a. h.r. advokat Jan Brækhus

JAN KROHN

Kartverket

NORDRE AKER EIENDOMSMEGLING AS
V/MATHILDE LOUISE SKAVÅS
NYDALSVEIEN 33
0484 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 20-0122/25
Vår referanse: 3728997/26201439
Bestilling: C3 2025-04-15 (4) 126

Dato
15.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10513	105	4.9.1952	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	160	487	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/10513/105
Uthentet 2025-04-15 10:32

DAGB. NR. 10513 (SEKT. 17)
ARKIV

Dagbokført
4 SEP 1952

Kr 490.-
Rekv. nr. byrå

Festekontrakt. 4/9-52.

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Lille Langerud Sambyggelag III A/S

en del av eiendommen gnr. 160, bnr. 9+11.

Denne har fått gnr. 160, bnr. 487, 488 og 505.

og er 28.297,8 m² stor. Målebrev, datert 1/7-50, 18/12-51 tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 75 år og regnes fra 1/1-1951. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 1.910,10 beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 2,25 pr. m² ~~tilhørende enhet med bygningsbetegnelse for gateopparbeidelse samt likeledes andel i grunn datert for atkomst bygninger på tomten~~

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 30/6 og 31/12 og første gang 30/6-1951.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig retenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven re-

Bl. 16. 4-50. 400. R. A.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/10513/105
Uthentet 2025-04-15 10:32

parterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet inen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.
Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

x) Tillegg til § 7, se vedheftet bilag.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/10513/105
Uthentet 2025-04-15 10:32

snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.
Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.
Misligholdelse.

Betales ikke festeavigften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.
Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/10513/105
Uthentet 2025-04-15 10:32

§ 13.
Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnåes ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går i mot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Oslo den 28. august 1952.

Som fester:
I styret for
Lille Langerud Samvirkelag

For Oslo kommune:
BOLIGRÅDMANNEN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/10513/105
Uthentet 2025-04-15 10:32

Tillegg til § 7.

"Etter"annen setning (3. linje) skytes inn:
"Denne bestemmelse gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass.
Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område forøvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område.""

Så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen (e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for ett år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert ette Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 28. august 1952. BOLIGRÅDMANNEN

I styret for
Lille Langerud Sambyggelag III A/S

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/10513/105
Uthentet 2025-04-15 10:32

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

481 00 222

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med 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: 20-0122/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Langerudsvingen 29 1187 OSLO

Betegnelse: Gnr 160, bnr 488, 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