LØVENSKIOLDS GATE 24A

PRIVATMEGLEREN

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Løvenskiolds gate 24 A, 0260 OSLO
OSLO kommune
gnr. 212, bnr. 22, snr. 57

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 25.04.2025 **Rapportdato:** 04.05.2025 **Oppdragsnr.:** 18745-2754 **Referansenummer:** HC2386

Autorisert foretak: Nyverdi AS **Vår ref:**

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.

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning

Rapportansvarlig

Andreas Grønstad Jahnsen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@nyverdi.no
934 40 100

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.

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.



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.



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.



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.



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.



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

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1930

UTVENDIG Gå til side

Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: parkett, fliser.
Vegger: malte flater/strie, malt panel, fliser.
Himling: malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc
Flislagt bad/wc med varmekabler, speilskap, armatur, downlights, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører, vegghengt toalett.

KJØKKEN Gå til side

Profilert foliert innredning, armatur, heltre eik benkeplate med nedfelt stålkum, komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert fjernvarme, radiator.
Sikringsskap med automatsikringer.
Røykvarsler og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ikke vurdert, fellesareal.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

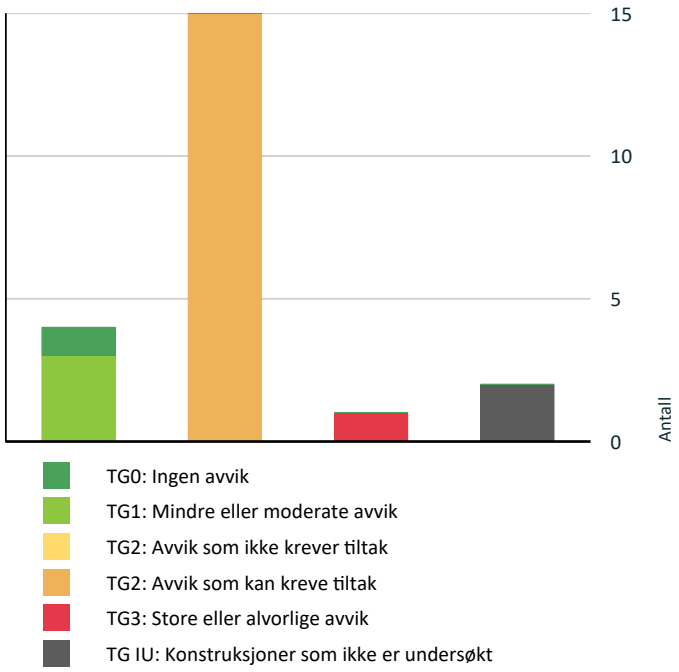
Boligbygg med flere boenheter

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

Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger.

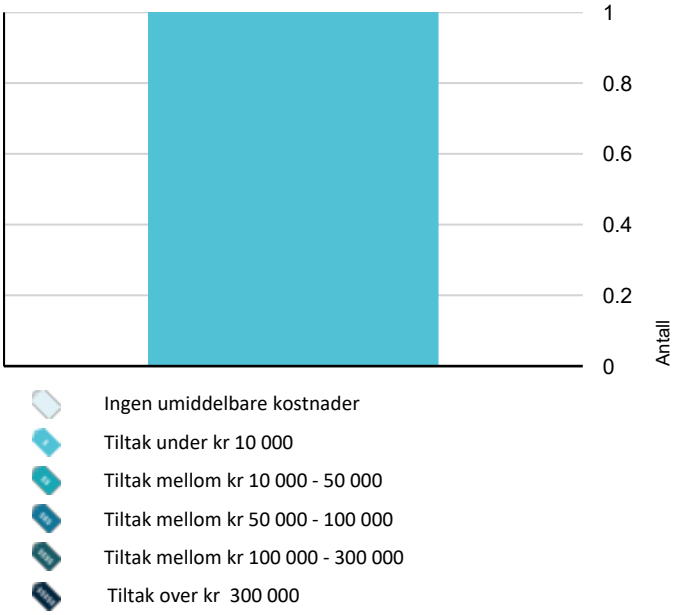
Sammendrag av boligens tilstand

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

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 3 etasje > Bad/wc > Ventilasjon** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Våtrom > 3 etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører - 2** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1930

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard
Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Leiligheten inneholder følgende rominndeling: entré, soverom, stue med utgang til balkong, kjøkken, bad/wc.
Det medfølger/disponeres loftsbod og kjellerbod.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med støpt dekke, trelemmer.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Ca. 3 kvm.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: parkett, fliser.
Vegger: malte flater/strie, malt panel, fliser.
Himling: malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitasje og ujevnheter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe fremtidig vedlikehold må forventes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tilstandsrapport



Nivellering stue + kjøkken, avvik ca. 10-20 mm



Nivellering soverom, avvik ca. 10-20 mm

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagt bad/wc med varmekabler, speilskap, armatur, downlights, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører, vegghengt toalett.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



3 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

3 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



3 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

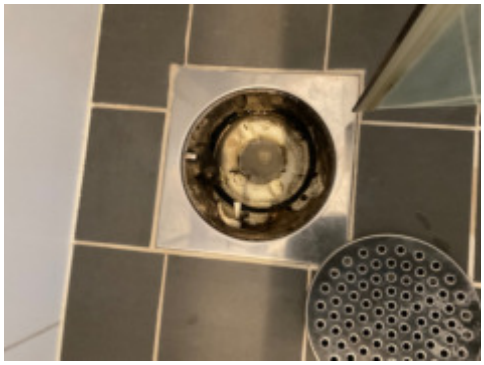
Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

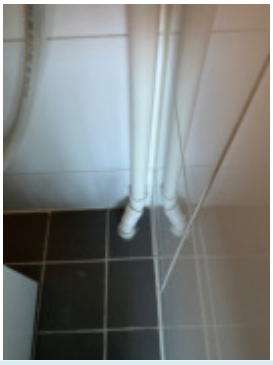
Konsekvens/tiltak
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Tilstandsrapport

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







3 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Servant er skjev og med riss i silikon

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Servantskap bør festes tilstrekkelig.

3 ETASJE > BAD/WC

TG 3 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering kun via spalter under dører.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

3 ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Profilert foliert innredning, armatur, heltre eik benkeplate med nedfelt stålkum, komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre rør, merker på benkeplate, slitasje på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes oppgradering og vedlikehold.



3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Bryter panel virker ikke tilstrekkelig

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

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Bør fikse bryter panel samt tilgang til stikk i skap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

TG IU Varmesentral

Det er installert fjernvarme, radiator.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert foretak.

Generell kommentar

Kursfortegnelse bør etableres.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og pulverapparat.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

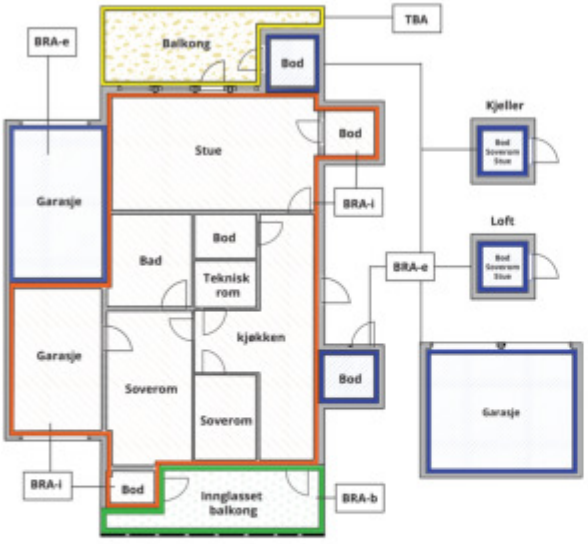
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 etasje	66	21		87	3
SUM	**66**	**21**			**3**
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 etasje	Entré, Bad/wc, Soverom, Stue m/utg balkong, Kjøkken		

Kommentar

Loftsbod, ca. 3,5 kvm., gulvareal på ca. 8,8 kvm.
Kjellerbod på ca. 17 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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)**
Boligbygg med flere boenheter	66	0

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2025	Andreas Grønstad Jahnsen	Takstingeniør
	Erik Schjetne	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	22		57	6530 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Løvenskiolds gate 24 A

Hjemmelshaver
Schrumpf Mari

Boligselskap
Sameiet Langaardløkken

Forretningsfører
OAE Forretningsførsel AS

Organisasjonsnr
971275537

Felles formue
Kr. 94 969 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 167 638 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et svært attraktiv og rolig boligområde på Briskeby i Oslo, i bydel Frogner, med gangavstand til hovedstadens mest populære handlegater, kafeer, barer og restauranter. Vestkanttorget som ligger like i nærheten, har hver lørdag et torg med basarer og yrende liv. Det er også kort gangavstand til gode rekreasjonsmuligheter i Slottsparken, Uranienborgparken og flotte Frognerparken - sistnevnte med skulpturanlegget Vigelandsparken. Sør i parken ligger Oslo Bymuseum, mens i øst ligger populære Frognerbadet, samt Frogner stadion med skøytebane på vinteren og fotballbane på sommeren. Bislett Bad byr på innendørs svømmehall. For hyggelige søndagsturer anbefales turområdene på Bygdøy. Her er bademuligheter, maritime fasiliteter og skiløyper om vinteren. Boligen har også nærhet til Gimle Kino og flere treningssentre. Colosseum Park, vis-à-vis Colosseum Kino, har treningshall som gir muligheter for ballspill. Det er i tillegg få minutters gange til Aker brygge og Tjuvholmen med gallerier og sjøbad.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Planert og opparbeidet fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av fellesutgifter i sameiet utover det som er nevnt i dette dokumentet. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P- arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P- Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Siste hjemmelsovergang

År
2003

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	79481308			

Kommentar
Bygningsforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Rekvirent			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2025	
2	13.05.2025	
3	13.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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.

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

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/HC2386

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

EGENERKLAERING_SIGNED.PDF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186250040

Selger 1 navn
Mari Schrumpf

Gateadresse
Løvenskiolds gate 24A

Poststed	Postnr
Oslo	0260

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250040

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	oppussing bad 2012
Arbeid utført av	bonum

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Dokumentert arbeid

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført av faglærte i regi av sameie
Arbeid utført av	Utført av sameie

Document reference: 186250040

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det vurderes utskiftning av vinduer. Dette skal utredes

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250040

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186250040

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mari Schrumpf	6eb8638ed5d67eb3164fb4 53f2d64c3de35d873b	12.05.2025 13:55:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 186250040

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

OAE
FORRETNINGSFØRSEL
ORGANISASJONSNUMMER 921 568 355 MVA
ARS - AUTORISERT REGNSKAPSFØRERSELSKAP

Privatmegleren Aveny AS
Sommerrogata 17
0255 OSLO

Dato: 23.04.2025

Deres ref.:
Vår ref.: 014-1-57 Kate Gry Røed

Deres henvendelse av 23.04.2025 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon nr. 57 i Sameiet Langaardløkken er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Sameie:	Sameiet Langaardløkken
Org.nr.:	971275537
Seksjonsnr.:	57
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polise nr.:	79481308
Selger(e):	Schrumpf, Mari Schjetne, Erik
Adresse:	Løvenskioldsgate 24A, 0259 OSLO

Ligningstall (innsendt ligningsoppgave)

Andel fellesgjeld pr 31.12.2024	167 638
Andel formue pr 31.12.2024	94 969

Månedlige kostnader:

Fellesutgifter	5 753,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 5 753,00

Restanser per d.d. kr. 5 753,00

Lån. Sameiet har et lån med til rest per dato ca. kr. 14.516.931,-. Se vedlagte nedbetalingsplan.

Postadresse:
Postboks 149
1309 Rud

Besøksadresse:
Rudsletta 12
1351 Rud

E-post: post@oae.no
Telefon: 240 22 240

Noterte heftelser:
For eventuelle heftelser må grunnboken/tinglysningsdata sjekkes.

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie eller bruksoverlating skal meldes forretningsfører på post@oae.no med kontaktinformasjon til leietager.

Dersom kjøper er et selskap som er nevnt i eierseksjonslovens §23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner) må megler/selger undersøke om grensen for antall enheter som er/blir ervervet er innenfor lovens rammer, før kjøp inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for å påse at ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Våre gebyrer:

Opplysninger:	kr 4.000,- inkl. mva
Eierskiftegebyr	kr 6.570,- inkl. mva

Gebyrene vil bli fakturert og oversendt på oppgitt e-post adresse. Vi ber om at KID benyttes ved betaling slik at det blir registrert på eierskiftet.

Eierskiftemelding:
Eierskiftemelding sendes til post@oae.no. Denne må inneholde dato for overtagelse, salgssum, selgers nye adresse, kjøpers nåværende adresse, e-post og telefonnummer.

Vi må også få opplyst kjøpers/kjøpernes fullstendige fødselsnummer, 11 siffer. Dette kan oppgis ved å ringe 240 22 240, eller sende kun de 5 siste sifrene i egen e-post, eller sende vanlig slutmelding med vanlig post.

Videre ber vi om informasjon når oppgjøret har funnet sted med opplysninger om overføring av våre gebyrer og eventuelle restanser, samt hvis det skulle være eventuelle endringer av overtagelsesdato.

Vi fakturerer for hele måneder med forfall den 1. og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtagelsesmåneden (hvis denne ikke er den 1.) gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Styrets leder:

Jon Skårerverket. Mob. 90033831
e-post: styre@langaardlokken.no

Diverse informasjon:

Eventuelle spørsmål om det er planlagt aktiviteter i sameiet som vil medføre økning i felleskostnadene må tas opp med styret.

Andre opplysninger:

Det er viktig at alle dokumenter fra siste års ordinære og eventuelt ekstraordinære årsmøter leses godt igjennom, da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for angivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som fremgår av dette brev mot den informasjonen han/hun selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart ber vi om at forretningsfører kontaktes. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det skulle vært utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningens tekniske stand og planer om fremtidige vedlikehold må innhentes fra selger og styre, da dette er forhold vi ikke kjenner til, eller har kompetanse til å vurdere.

Med hilsen

Kate Gry Røed

OAE Forretningsførsel AS

Tlf: +47 240 22 240 | Mob: +47 90777130
E-post: post@oae.no
Hjemmeside: oae.no

Vedlegg: Vedtekter og eventuelle Husordensregler, Årsrapport med regnskap og protokoll, og eventuell annen relevant informasjon.

INNKALLING TIL ÅRSMØTE
Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Langaardløkken,
22. april 2025 kl. 18.00 i Uranienborg skole, Kantine i Bygg 1, Briskebyveien 7, Oslo

SAKLISTE:

1. KONSTITUERING
A) Valg av møteleder
B) Valg av sekretær og et protokollvitne.
C) Registrering av stemmeberettigede
D) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. ÅRSBERETNING
Se vedlegg. Kun til informasjon.

3. ÅRSREGNSKAPET FOR 2024
Se vedlegg

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 150.000 + aga. for perioden fra ordinært sameiermøte 2024 til ordinært sameiermøte 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. BUDSJETT FOR 2025
Se vedlegg

6. SAKER TIL BEHANDLING

A) Vedtak om innføring av IN-ordning
IN ordning medfører at sameiets lån deles inn i andeler etter eierbrøken, knyttet til hver seksjon. Ordningen medfører et etableringsgebyr for opprettelse i regnskapssystemet. Videre å krever ordningen en årlig avregning med gebyr som belastes sameiet. Avregningen medfører kontroll og avstemming av hva som er betalt av hver enkelt seksjon i a konto beløp renter og avdrag i løpet av perioden mot hva som er belastet sameiet av banken. Et eventuelt etterslep eller beløp til gode vil komme på første fakturering til eierne etter avregningen. Ordningen gir mulighet til å innfri sin låneandel en gang per år. Da vil seksjonseier belastes et administrasjonsgebyr på for tiden kr. 3.000,-. I tillegg har banken gjort oppmerksom på at ekstra ordinære innbetalinger på lånet vil også medføre gebyr.
Styrets anbefaling: Forslaget vedtas.

B) Forslag til nytt låssystem.
Det stemmes over:
a) Saken utsettes grunnet økonomien i sameiet.
b) Det vedtas utskifting til **ILOQ S5 System** som finansieres med en engangs innbetaling fra eierne på ca. kr 6 000.-.

C) Økning av felleskostnader
Grunnet økte fremtidige vedlikeholdskostnader er det behov for å øke felleskostnadene.
Det stemmes over:
a) 7,5% økning + innkalling av en ekstra måned med felleskostnader.
Dette gir en økt inntekt på ca. kr 766.460,-.-

D) Salg av vaktmesterleiligheten – fullmakt til styret

Styret ber om fullmakt til å vurdere salg, og å selge vaktmesterleiligheten om nødvendig. Pengene for salg vil bli øremerket fremtidig vedlikeholdskostnader.
Salget vil innbringe ca. kr 3,5-4 millioner kroner. Prisvurdering 5 000 000.- til 5 500 000.-
Det stemmes over:

a) Styre gis fullmakt.
b) Styre gis ikke fullmakt.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av Styreleder
B) Valg av styremedlemmer
C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Forslag til vedtak: Forslag fra valgkomite vedlagt.

Eiermøte/Informasjon

RUD, 08. APRIL 2025
FOR STYRET I
SAMEIET LANGAARDLØKKEN

Kate Gry Røed

I årsmøte har seksjonseiere stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmakt leveres i utfylt stand til møteleder.

SAMEIET LANGAARDLØKKEN 14

ÅRSBERETNING FOR 2024

1. Sameiets virksomhet og hvor den drives

Sameiets virksomhet består av drift av eiendommen, Sameiet Langaardløkken 14, gnr. 212, bnr. 22, org. nr.: 971 275 537 i Oslo kommune.

Sameiet, som består av 84 eierseksjoner, ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 04.12.1984.

Sameiets adresse ved forretningsfører, OAE Forretningsførsel AS, Rudssletta 12, 1351 Rud.

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets styre bestått av disse personene:

Styreleder:	Einar Tønnesen	valgt 2024 for 2 år
Styremedlem:	Jon Skårerverket	valgt 2024 for 2 år
Styremedlem:	Jens Didrik Steen Holst	valgt 2023 for 2 år
Varamedlem:	Tom Martinsen	valgt 2024 for 1 år
Varamedlem:	Charlotte Windsnes	valgt 2024for 1 år
Valgkomite:	Knut Viddal-Ervik	

Likestilling
Sameiet praktiserer likestilling mellom kvinner og menn i henhold til gjeldende lovgivning så sant dette er praktisk mulig. Styremedlemmene består av 3 menn. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Regnskapet føres av forretningsfører og autorisert regnskapsfører OAE Forretningsførsel AS
Revisjon: Sameiets revisor er Monge Revisjon AS v/Lill-Ann Monge.
Forsikring: Gjensidige Forsikring ASA, avtale nr. 79481308

2. Utvikling og stilling/fortsatt drift/lån

Resultatregnskap og balanse ble fastsatt i overenstemmelse med styrets forslag. Årsresultatet ble anvendt i tråd med styrets forslag, se disponering i årsregnskapet/balansen.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret har ikke kjennskap til andre forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke kommer frem av resultatregnskapet og balanse. Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

For låne-/og formue forhold, se oppdatert balanse som medfølger regnskapet.

3. Arbeidsmiljø

Sameiet har ikke hatt noen ansatte i året som har gått, alle tjenestene ble kjøpt inn fra eksterne selskap. Sameiet tilstreber imidlertid å tilrettelegge arbeidsmiljøet iht. lover og regler. Det er ikke iverksatt spesielle arbeidsmiljøtiltak i året som har gått.

4. Ytre miljø

Sameiet har ingen aktiviteter som forurenser det ytre miljø.

5. Styrets arbeid

Styrets arbeide har i 2024 i hovedsak vært rettet mot daglig drift og løpende vedlikehold.
Styret har i perioden hatt 4 fysiske styremøter, kombinert med løpende avklaringer mellom styrets medlemmer i hovedsak på teams, epost og telefon.
Den økonomiske situasjonen i Norge med stigende renter, offentlige avgifter og vedlikeholdskostnader har ikke gitt rom for større vedlikeholdsoppgaver utover det son var budsjettert. De største enkeltposten har vært bytte av hovedvannintak utbedring av glasstak i Briskebyveien 86
Årsmøtet for 2023 ble avholdt på ordinær måte, med relativt godt oppmøte.
Styret la opp til et stramt budsjett i 2024 og med god styring og ingen uforutsette har sameiet ved årsskiftet har positiv driftsresultat før finanskostnader. (avdrag fellesgjeld)
Gitt de økonomiske rammene har styret har i hovedsak arbeidet med følgende saker.
Det ble gjennomført eier møte i november 2024

- Det er gjennomført reparasjon og vedlikehold på utvendige trapper og tak.

- Grøntanlegg.

  I 2024 har fokus vært på ordinært vedlikehold av grøntarealene, samt mindre utbedringer.

- Løpende vedlikehold spesielt på VVS
  Gårdenes alder tilsier at det vil være økende behov for oppdatering/reparasjoner knyttet til infrastruktur. Styret har iverksatt tiltak for kartlegging av tilstand.

- Det ble heldigvis mulig å gjennomføre dugnad i 2024, med godt oppmøte. Sameiet stilte som vanlig konteiner til rådighet for at beboere skulle kunne rydde på egen hånd. Dugnaden ble gjennomført med godt oppmøte og påfølgende grilling.
- I tillegg ble det gjennomført en egen ryddedugnad i november

6. Overdragelse av seksjoner

Sameiet har i perioden hatt 4 eierskifter, snr. 50 med overtagelse 01.03.2024, Snr. 23 med overtagelse 09.07.2024, Snr. 09 med overtagelse 06.07.2024 og snr. 15 med overtagelse 05.09.2024.

OSLO 05. APRIL 2025

FOR STYRET I
SAMEIET LANGAARDLØKKEN 14

Einar Tønnessen/s/ Jens Didrik Steen Holst/s/ Jon Skårerverket /s/

SAMEIET LANGAARDLØKKEN

RESULTAT	NOTE	2024 REGNSKAP	2024 BUDSJETT	2023 REGNSKAP
Felleskostnader		6 031 164	6 031 164	5 124 840
Parkering		76 500	72 000	50 800
Leieinntekter vaktmesterleilighet		158 400	158 400	158 400
Avregning fyring		73 334	0	50 273
Ekstra innkalling felleskostnader		0	0	456 920
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 339 398**	**6 261 564**	**5 841 233**
Lønn/personalkostnader	2	274 543	210 000	215 410
Strøm		153 119	200 000	155 755
Fyring	3	1 445 091	1 800 000	1 520 746
Drift - vedlikehold	4	1 338 877	600 000	669 285
Fellesanlegg tv/nett		430 114	430 114	409 602
Forretningsførsel		201 945	199 983	189 906
Revisjon	5	12 750	15 000	12 750
Vaktmester/snøbrøyting		213 589	220 000	198 687
Andre driftskostnader	6	44 727	30 000	23 835
Forsikring		463 587	413 544	442 374
Kommunale avgifter		681 025	725 875	604 896
SUM DRIFTSKOSTNADER		**5 259 366**	**4 844 516**	**4 443 246**
Større vedlikehold - Renovering LG20		0	0	0
SUM		**5 259 366**	**0**	**4 443 246**
DRIFTSRESULTAT EKS STØRRE		**1 080 032**	**1 417 048**	**1 397 987**
DRIFTSRESULTAT		**1 080 032**	**1 417 048**	**1 397 987**
Renteinntekter		19 804	0	10 989
Kundeutbytte Gjensidige		43 628	40 000	40 867
Rentekostnader		-1 032 782	-1 031 800	-889 623
SUM FINANSPOSTER		**-969 350**	**-991 800**	**-837 767**
ÅRETS RESULTAT	7	**110 682**	**425 248**	**560 220**
Avdrag		-329 060	-329 060	-369 968

Transaksjon 09222115557541459875 Signert OFA, ET, JDSH, JS

SAMEIET LANGAARDLØKKEN

BALANSE		2024	2023
EIENDELER			
Vaktmesterleilighet		1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
Restanser fellesutgifter		108 078	97 224
Forskuddsbetalte kostnader		87 962	87 128
Bankinnskudd		1 324 756	1 583 213
SUM OMLØPSMIDLER		**1 520 796**	**1 767 565**
SUM EIENDELER		**1 520 797**	**1 767 565**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital	8	-13 475 896	-13 586 578
SUM EGENKAPITAL		**-13 475 896**	**-13 586 578**
Lån	9	14 633 350	14 962 410
SUM LANGSIKTIG GJELD		**14 633 350**	**14 962 410**
Forskuddsbetalte fellesutgifter		191 609	233 171
Leverandørgjeld		72 038	58 193
Skyldig aga og forskuddstrekk		0	3 736
Påløpt ferielønn		11 337	9 513
Påløpt arg.giv.avg på feriepenger/lønn		1 599	1 341
Påløpt, ikke forfalte renter		86 760	85 778
SUM KORTSIKTIG GJELD		**363 343**	**391 733**
SUM EGENKAPITAL/GJELD		**1 520 797**	**1 767 565**

Oslo: Sted:

Einar Tønnessen
Styreleder

Jon Skårerverket
Styremedlem

Jens Didrik Steen Holst
Styremedlem

SAMEIET LANGAARDLØKKEN

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

NOTE 1 Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak

NOTE 2 LØNN OG PERSONAL

Lønn renhold, fast ansatte	79 279
Ferielønn	11 337
Styrehonorar	150 000
Arbeidsgiveravgift	32 328
Arb.giv.avgift av påløpte feriepenger	1 599
Sum lønn/personal/styregodtgj.	**274 543**

Sameiet har 1 ansatt renholder på fast lønn, men er ikke forpliktet til å etablere obligatorisk tjenestepensjon i henhold til lov om OTP

NOTE 3 ENERGI/FYRING

Fjernvarme	1 366 776
Varmeregnskap Ista 2022	42 615
Andre hon administrasjon v/OAE	35 700
Sum energi/fyring	**1 445 091**

NOTE 4 DRIFT - VEDLIKEHOLD

Forbrukeradvokaten AS - Vedlikeholdsplikt	10 094
Serviceavtale skadedyr Pelias	23 388
Grønt og Rent - grøntarbeid	138 609
Vaktmester Andersen AS - div utenom mnd kostnad	123 908
Brenden & Co Gjenvinning AS - håndtering avfall	22 890
Hans Haugerud AS . Div arbeid vann og varme	624 415
Groruddalen Glassmesterverksted AS - arbeid trapperom	365 369
Franzefoss Gjenvinning AS	12 484
Ista Norge AS - innsalmingsenhet skiftet	11 355
Utlegg Tom - Konfekt til vaktmester	269,5
Servicesentralen Lås og Nøkkel AS - Systemnøkkel	1158
Utlegg Tom - Div dugnad og årsmøter	3098
Utlegg Gerd Moe	1470
Utlegg Martinsen - Vimpel	369,9
Sum drift - vedlikehold	**1 338 877**

Transaksjon 09222115557541459875 OAE Signert OFA, ET, JDSH, JS

NOTE 5 REVISJONSHONORAR

Ordinær revisjon	**12 750**

NOTE 6 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Portal, lønnskjøringer, fakturering	11 219
HL kontingent	3 100
Årsavgift domene	829
Oslo Kommune, årsmøte for sameiet	5 500
Oslo Kommune, leie lokale	6 500
Bankgebyrer og andre gebyrer	17 579
Sum andre driftskostnader	**44 727**

NOTE 7 ARBEIDSKAPITAL

Arbeidskapital 01.01.	**1 375 832**
Årets resultat	110 682
Innfrielser	0
Betalt avdrag	-329 060
Opptak lån/refinansiert	0
Arbeidskapital 31.12.	**1 157 453**

NOTE 8 EGENKAPITAL

Saldo 01.01	-13 586 578
Årets resultat	110 682
Saldo 31.12.	**-13 475 896**

NOTE 9 LANGSIKTIG GJELD

	Lån 60009
Saldo 01.01	14 962 410
Opptak	0
Betalt avdrag	-329 060
Innfrielse	0
Saldo 31.12	**14 633 350**
Type	Annuitet
Rente p.t.	7,00
Innfris	2 044,00

Lånene er usikret.

Transaksjon 09222115557541459875 Signert OFA, ET, JDSH, JS

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557541459875

Dokument

014_Regnskap 2024_1
Hoveddokument
4 sider
Initiert på 2025-03-13 12:24:27 CET (+0100) av OAE Forretningsførsel AS (OFA)
Ferdigstilt den 2025-03-16 15:04:09 CET (+0100)

Underskriverne

OAE Forretningsførsel AS (OFA) OAE Forretningsførsel AS Organisasjonsnr. 921568355 *post@oae.no* *Signert 2025-03-13 12:24:28 CET (+0100)*	Einar Tønnessen (ET) Sameiet Langaardløkken *einar@tson.no* +4791555963 *Signert 2025-03-14 14:44:22 CET (+0100)*
Jens Didrik Steen Holst (JDSH) Sameiet Langaardløkken *jdsholst@gmail.com* +4799256855 *Signert 2025-03-16 15:04:09 CET (+0100)*	Jon Skårerverket (JS) Sameiet Langaardløkken *jon.skarerverket@bufab.com* +4790033831 *Signert 2025-03-14 11:36:37 CET (+0100)*

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



Monge Revisjon -
Lill Ann Monge
Org.nr. 919 260 017

Til Sameiermøtet i Sameiet Langaardløkken

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Jeg har revidert Sameiet Langaardløkken sitt årsregnskap som viser et overskudd på Kr.110 682. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
Etter min mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen
Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og jeg har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ledelsens 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.

MONGE REVISJON – Lill Ann Monge
org.nr. 919 260 017 MVA

Ski Næringspark
Anolitveien 4
1400 SKI

Telefon: 922 21 793
Email: lam@auditus.no

Medlem av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsfører

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Mitt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder min 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Monge Revisjon
Ski, 08.04.2025

Lill Ann Monge
Statsautorisert revisor

MONGE REVISJON – Lill Ann Monge
org.nr. 919 260 017 MVA

Ski Næringspark
Anolitveien 4
1400 SKI

Telefon: 922 21 793
Email: lam@auditus.no

Medlem av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsfører

SAMEIET LANGAARDLØKKEN

BUDSJETT	**2025**
Felleskostnader	6 257 332 *
Parkering/garasje	72 000
Ekstra felleskostnader 1 mnd.	540 291
Leieinntekter vaktmesterleilighet	158 400
Andre inntekter/ILOQ S5 System	504 000
SUM DRIFTSINNTEKTER	**7 532 023**
Lønn/personalkostnader	275 000
Strøm	200 000
Fyring	1 800 000
Drift - vedlikehold	600 000
Utskifting nøkelsystem/ILOQ S5 System	504 000
Fellesanlegg tv/nett	432 500
Forretningsførsel	211 985
Revisjon	15 000
Vaktmester/snøbrøyting	225 000
Andre driftskostnader	45 000
Forsikring	556 000
Kommunale avgifter	817 500
SUM DRIFTSKOSTNADER	**5 681 985**
DRIFTSRESULTAT	**1 850 038**
Renteinntekter	0
Kundeutbytte Gjensidige	43 000
Rentekostnader	-1 013 979
SUM FINANSPOSTER	**-970 979**
ÅRETS RESULTAT	**879 059**

* Inkl. økning med 7,5% fra 1/7

Avdrag lån ca. kr -351 429

OAE

FULLMAKT

Navn: .....

gis herved fullmakt til å møte på årsmøte i Sameiet Langaardløkken

Dato, den: ……

.....	.....
Underskrift (seksjonseier)	Gjentas med blokkbokstaver

ÅRSMØTE 2024

PROTOKOLL
Ordinært årsmøte i Sameiet Langaardløkken ble avholdt tirsdag 14. mai 2024 kl. 18.00 i Uranienborg skoles kantine i Bygg 1, Briskebyveien 7, Oslo

---

Det ble registrert 29 eiere/seksjoner og det ble levert 5 fullmakter,
tilsammen 34 stemmeberettigede.

I tillegg møtte styreleder Einar Tønnesen.

Fra forretningsfører møtte Kate Gry Røed

SAK 1 **KONSTITUERING**

A) Valg av møteleder
Som møteleder ble foreslått Kate Gry Røed
Vedtak: valgt

B) Valg av sekretær og en person til å underskrive protokollen.
Som møtesekretær ble foreslått Kate Gry Røed og til å medunderskrive protokollen ble foreslått Niels Andreas Schive
Vedtak: valgt

C) Registrering av stemmeberettigede
Vedtak: vedtatt

D) Godkjenning av innkalling og dagsorden
Det ble foreslått å godkjenne den måten møtet var innkalt på, samt erklære det for lovlig satt.
Vedtak: godkjent

SAK 2 **ÅRSBERETNING 2023**

Styrets beretning ble tatt til etterretning.

SAK 3 **ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

Regnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent med følgende disposisjoner:
Kr.560.220,- i overskudd som overføres annen egenkapital.
Vedtak: vedtatt

SAK 4 **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Som godtgjørelse til styret ble foreslått kr. 150.000,- + aga.
Vedtak: vedtatt

SAK 5 **BUDSJETT FOR 2024**

Vedtak: Godkjent

SAK 6 **INNKOMNE FORSLAG/SAKER**

6A): Felling av bjerketre i fellesområde
Forslag til vedtak:
1, Bjerken fjernes, styret utarbeider forslag til alternativ beplantning
2, Bjerken fjernes ikke, men beskjæres så lang det er mulig i høyde og omfang.

Vedtak: Styret beskjærer treet i sesong sammen med øvrige trær i hagen. Styret utreder konsekvenser ved fjerning og kostnader til endrete drenering før endelig vedtak om fjerning legges frem til eventuelt vedtak i nytt årsmøte.

6B): forslag om endring av parkeringsregler.
Styret kommentar: Dagens parkeringsordning er fastsatt i sameiets vedtekter. En endring av disse krever 2/3 flertall på årsmøte. Vedtektene stiller særskilte krav om botid/ansenitet på venteliste og begrenser tilgangen og bruken av plasser til fysiske eiere som er bosatt i sameiet. En rotasjonsordning som foreslått vil etter styret oppfatting være lite hensiktsmessig, og svært vanskelig å administrere.
Forslag til vedtak: forslaget vedtas ikke.
Vedtak: Vedtas ikke mot 4 stemmer

6C): IN-ordning
Forslag til vedtak: Styret gis i oppdrag å utarbeide plan for etablering av IN (Individuell Nedbetaling) ordning for sameiets lån for endelig vedtak på ekstraordinært årsmøte i oktober 2024.
Vedtak: Vedtatt

6D) Sak: Oppdatering/bytte av låsesystem
Oppgraderingen foreslås finansiert ved direkteinnbetaling per seksjon med ca. kr. 4.200,- pluss eventuell oppgraderingen av lås til leilighet.
Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å iverksette oppgradering av sameiets låsesystem.

Vedtak: Årsmøtet ønsker mer informasjon om eventuelle andre løsninger som kodelås og kostnader knyttet til alle alternativene. Det ble vedtatt at forslaget legges frem på nytt på neste årsmøte/ekstraordinære årsmøte i oktober 2024.

SAK 7 **VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder for 2 år
Som styreleder for 2 år ble foreslått Einar Tønnessen
Vedtak: valgt

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
Som styremedlem for 2 år ble foreslått Jon Skårerverket
Vedtak: valgt

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
Som varamedlem for 1 år ble foreslått Tom Martinsen og Charlotte Windsnes
Vedtak: valgt

D) Valgkomite
Som representant for valgkomiteen neste periode ble foreslått og valgt Gerd Moe og Knut Viddal-Ervik.

Styret består da av følgende personer neste periode:

Styreleder:	Einar Tønnesen	valgt 2024 for 2 år
Styremedlem:	Jon Skårerverket	valgt 2024 for 2 år
Styremedlem:	Jens Didrik Steen Holst	valgt 2023 for 2 år
Varamedlem:	Tom martinsen	valgt 2024 for 1 år
Varamedlem:	Charlotte Windsnes	valgt 2024for 1 år

Valgkomite: Gerd Moe og Knut Viddal-Ervik

Årsmøtet ble hevet kl. 20.05

Protokollen ble godkjent av undertegnede.

Kate Gry Røed/s/
sekretær

Niels Andreas Schive/s/
protokollvitne

INNKALLING TIL ÅRSMØTE
Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Langaardløkken,
14. mai 2024 kl. 18.00 i Uranienborg skole, Kantine i Bygg 1, Briskebyveien 7, Oslo

SAKLISTE:

1. **KONSTITUERING**
   A) Valg av møteleder
   B) Valg av sekretær og et protokollvitne.
   C) Registrering av stemmeberettigede
   D) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. **ÅRSBERETNING**
   Se vedlegg

3. **ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**
   Se vedlegg

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
   Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 150.000 + aga. for perioden fra ordinært sameiermøte 2023 til ordinært sameiermøte 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. **BUDSJETT FOR 2024**
   Se vedlegg

6. **SAKER TIL BEHANDLING**
   6A): Felling av bjerketre i fellesområde
   Det er kommet forslag fra beboere i Løvenskioldsgate 22 om fjerning av den store bjerka som står inntil gården. Begrunnelse er tap av utsikt samt plager med bjerkepollen og løv. Det siste er også problematisk med tanke på nedfall på tak og i takrenner.

   Styrets kommentar: Bjerka er en del av fellesområdet og en vesentlig del av bomiljøet, siden den "alltid" har vært der er den også en del av hagens identitet. Styret har i samråd med gartner vurdert hva som kan gjøres for å minske ulempen for eksempel ved kraftig beskjæring. En eventuell fjerning vil ha konsekvenser utover det rent praktiske da en såpass stor bjerk kan suge opptil 500 liter vann per døgn og positivt bidrar til drenering av plen og gårdsrom.

   Kostnadene ved fjerning er av gartner anslått til 40-50.000,- i tillegg kommer kostnader for utbedring av grunn dersom rotsystemet skal fjernes. Fjerning må foretas utenfor vekst-sesongen. Styret er opptatt av å bevare det sosiale miljøet og verdien av grøntarealer, og mener derfor at om dagens bjerk fjernes erstattes denne med annen egnet beplantning.

   Forslag til vedtak:
   1, Bjerken fjernes, styret utarbeider forslag til alternativ beplantning
   2, Bjerken fjernes ikke, men beskjæres så lang det er mulig i høyde og omfang.

6B): forslag om endring av parkeringsregler.
Jeg foreslår innføring av en rullerende parkeringsordning over 12 måneder, med den første rulleringen som starter 1. august. Dette tiltaket vil gi alle beboerne muligheten til å nyte godt av de tilgjengelige parkeringsplassene. 1. august 2025 vil neste rullering igjen skje osv.

Styret kommentar: Dagens parkeringsordning er fastsatt i sameiets vedtekter. En endring av disse krever 2/3 flertall på årsmøte. Vedtektene stiller særskilte krav om botid/ansenitet på venteliste og begrenser tilgangen og bruken av plasser til fysiske eiere som er bosatt i sameiet. En rotasjonsordning som foreslått vil etter styret oppfatting være lite hensiktsmessig, og svært vanskelig å administrere.

Forslag til vedtak: forslaget vedtas ikke.

6C): IN-ordning
"Jeg foreslår at vi undersøker mulighetene for å få til en IN-ordning i sameiet. Dette vil gi seksjonene individuelt muligheten til å nedbetale fellesgjelden, noe som igjen vil redusere felleskostnadene på leiligheten, og man slipper å betale høye renter på sameiets lån. Et slikt initiativ, så langt jeg vet, har ingen ulemper for sameiet"

Styrets kommentar: Styret er positiv til etablering av IN ordning. En IN ordning vil tidligst kunne tre i kraft ved årsskiftet 2024/2025. En IN ordning vil ikke redusere sameiets felleskostnader, dvs. det som går til drift av sameiet, men der seksjonseier velger å betale ned hele eller deler av sin andel av fellesgjeld, eventuelt finansiere denne på annen måte vil det medføre endring i det beløpet som kreves inn som del av felleskostnader.

Forslag til vedtak: Styret gis i oppdrag å utarbeide plan for etablering av IN ordning, for endelig vedtak på ekstraordinært årsmøte i oktober 2024.

6D) Sak: Oppdatering/bytte av låsesystem
I løpet av de siste årene har det vært en økning i mistede/forlagte nøkler til ytterdører, noe som medfører at det befinner seg et stort antall nøkler som det ikke kan gjøres rede for, og slik sett utgjøre en risiko.

Vår låsesmed har gjort oppmerksom på at det ikke er mange kombinasjoner igjen i eksisterende låsesystem, kombinert med etterhvert slitte låser som krever tilsyn foreslås en oppgradering til et nytt system med kodede nøkler som enkelt kan deaktiveres dersom de blir tapt. Et slik system vil øke sikkerheten, forenkle vedlikehold og gjøre det mulig for de som ønsker å få samme system i leilighetsdør.

Vi vil redegjøre for tekniske detaljer på årsmøtet. Oppgraderingen foreslås finansiert ved direkteinnbetaling per seksjon, i utgangspunktet ca. kroner 4.200,- pluss eventuell oppgraderingen av lås til leilighet

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å iverksette oppgradering av sameiets låsesystem.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av Styreleder for 2 år
B) Valg av 1 styremedlem for 1 år
C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Forslag til vedtak: Forslag fra valgkomite vedlagt.

8. Eiermøte

RUD, 29. APRIL 2024
FOR STYRET I
SAMEIET LANGAARDLØKKEN

Kate Gry Røed

I årsmøte har seksjonseiere stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmakt leveres i utfylt stand til møteleder.

SAMEIET LANGAARDLØKKEN 14

ÅRSBERETNING FOR 2023

1. Sameiets virksomhet og hvor den drives

Sameiets virksomhet består av drift av eiendommen, Sameiet Langaardløkken 14, gnr. 212, bnr. 22, org. nr.: 971 275 537 i Oslo kommune.

Sameiet, som består av 84 eierseksjoner, ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 04.12.1984.

Sameiets adresse ved forretningsfører, OAE Forretningsførsel AS, Postboks 149, 1309 Rud.

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets styre bestått av disse personene:

Styreleder:	Einar Tønnesen	valgt 2022 for 2 år
Styremedlem:	Tom Martinsen	valgt 2023 for 1 år
Styremedlem:	Jens Didrik Steen Holst	valgt 2023 for 2 år
Varamedlem:	Gerd Moe	valgt 2023 for 1 år
Varamedlem:	Helle Cecilie Østby	valgt 2023 for 1 år
Varamedlem:	Jon Skårerverket	valgt 2023 for 1 år
Valgkomite:	Knut Viddal-Ervik	

Likestilling
Sameiet praktiserer likestilling mellom kvinner og menn i henhold til gjeldende lovgivning så sant dette er praktisk mulig. Styremedlemmene består av 3 menn. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Regnskapet føres av forretningsfører og autorisert regnskapsfører OAE Forretningsførsel AS
Revisjon: Sameiets revisor er Monge Revisjon AS v/Lill-Ann Monge.
Forsikring: Gjensidige Forsikring ASA, avtale nr. 79481308

2. Utvikling og stilling/fortsatt drift/lån

Sameiet hadde i 2023 et overskudd på kr. 560.220,- som styret foreslås at overføres annen egenkapital.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret har ikke kjennskap til andre forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke kommer frem av resultatregnskapet og balanse. Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

For låne-/og formue forhold, se oppdatert balanse som medfølger regnskapet.

3. Arbeidsmiljø

Sameiet har ikke hatt noen ansatte i året som har gått, alle tjenestene ble kjøpt inn fra eksterne selskap. Sameiet tilstreber imidlertid å tilrettelegge arbeidsmiljøet iht. lover og regler. Det er ikke iverksatt spesielle arbeidsmiljøtiltak i året som har gått.

4. Ytre miljø

Sameiet har ingen aktiviteter som forurenser det ytre miljø.

5. Styrets arbeid

Styrets arbeide har i 2023 i hovedsak vært rettet mot daglig drift og løpende vedlikehold. Styret har i perioden hatt 4 fysiske styremøter, kombinert med løpende avklaringer mellom styrets medlemmer i hovedsak på epost og telefon.

Den økonomiske situasjonen i Norge med stigende renter, offentlige avgifter og vedlikeholdskostnader har ikke gitt rom for andre større vedlikeholdsoppgaver.

Årsmøtet for 2022 ble avholdt på ordinær måte, med relativt godt oppmøte.

Årsmøtet vedtok tiltak for å bedre likviditeten, dels i form av generell økning av felleskostnader samt en ekstra innkalling av kapital som engangsinnbetaling. Dette har så langt gitt ønsket resultat slik at sameiet ved årsskiftet har positiv egenkapital.

Gitt de økonomiske rammene har styret har i hovedsak arbeidet med følgende saker.

- Det er gjennomført reparasjon og vedlikehold på utvendige trapper
- Grøntanlegg.

  I 2023 har fokus vært på ordinært vedlikehold av grøntarealene, samt mindre utbedringer.
- Løpende vedlikehold spesielt på VVS
  Gårdenes alder tilsier at det vil være økende behov for oppdatering/reparasjoner knyttet til infrastruktur. Styret har iverksatt tiltak for kartlegging av tilstand.

- Det ble heldigvis mulig å gjennomføre dugnad i 2023, med godt oppmøte. Sameiet stilte som vanlig konteiner til rådighet for at beboere skulle kunne rydde på egen hånd. Dugnaden ble gjennomført med godt oppmøte og påfølgende grilling.

6. Overdragelse av seksjoner

Sameiet har i perioden hatt 3 eierskifter, snr. 15 med overtagelse 28.05.2023, Snr. 01 med overtagelse 29.09.2023 og snr. 43 med overtagelse 01.12.2023

OSLO 08. APRIL 2024

FOR STYRET I
SAMEIET LANGAARDLØKKEN 14

Einar Tønnessen/s/ Jens Didrik Steen Holst /s/ Tom S Martinsen/s/

SAMEIET LANGAARDLØKKEN

RESULTAT	NOTE	2023 REGNSKAP	2023 BUDSJETT	2022 REGNSKAP
Felleskostnader		5 124 840	5 124 461	4 390 722
Parkering		50 800	75 600	59 200
Leie bod		0	14 400	14 400
Leieinntekter vaktmesterleilighet		158 400	158 400	151 200
Avregning fyring		50 273	0	118 848
Ekstra innkalling felleskostnader		456 920	427 038	
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 841 233**	**5 799 899**	**4 734 370**
Lønn/personalkostnader	2	215 410	210 000	209 272
Strøm		155 755	250 000	244 437
Fyring	3	1 520 746	1 800 000	1 591 601
Drift - vedlikehold	4	669 285	600 000	439 555
Fellesanlegg tv/nett		409 602	430 000	343 305
Forretningsførsel		189 906	173 000	163 894
Revisjon	5	12 750	15 000	12 750
Vaktmester/snøbrøyting		198 687	220 000	185 708
Andre driftskostnader	6	23 835	30 000	20 267
Forsikring		442 374	415 000	382 832
Kommunale avgifter		604 896	650 000	530 305
SUM DRIFTSKOSTNADER		**4 443 246**	**4 793 000**	**4 123 925**
Større vedlikehold - Renovering LG20		0	0	0
SUM		**4 443 246**	**0**	**4 123 925**
DRIFTSRESULTAT EKS STØRRE		**1 397 987**	**1 006 899**	**610 445**
DRIFTSRESULTAT		**1 397 987**	**1 006 899**	**610 445**
Renteinntekter		10 989	0	6 295
Kundeutbytte Gjensidige		40 867	40 000	39 946
Rentekostnader		-889 623	-791 147	-568 172
SUM FINANSPOSTER		**-837 767**	**-751 147**	**-521 931**
ÅRETS RESULTAT	7	**560 220**	**255 752**	**88 514**
Avdrag		-369 968	-386 568	-467 435

Transaksjon 09222115557514310301 Signert OFA, ET, JDSH, TSM

SAMEIET LANGAARDLØKKEN

BALANSE		2023	2022
EIENDELER			
Vaktmesterleilighet		1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
Restanser fellesutgifter		97 224	134 402
Forskuddsbetalte kostnader		87 128	111 733
Bankinnskudd		1 583 213	1 351 224
SUM OMLØPSMIDLER		**1 767 565**	**1 597 359**
SUM EIENDELER		**1 767 565**	**1 597 361**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital	8	-13 586 578	-14 146 797
SUM EGENKAPITAL		**-13 586 578**	**-14 146 797**
Lån	9	14 962 410	15 332 378
SUM LANGSIKTIG GJELD		**14 962 410**	**15 332 378**
Forskuddsbetalte fellesutgifter		233 171	138 340
Leverandørgjeld		58 193	194 093
Skyldig aga og forskuddstrekk		3 736	5 299
Påløpt ferielønn		9 513	8 938
Påløpt arg.giv.avg på feriepenger/lønn		1 341	0
Påløpt, ikke forfalte renter		85 778	65 110
SUM KORTSIKTIG GJELD		**391 733**	**411 779**
SUM EGENKAPITAL/GJELD		**1 767 565**	**1 597 361**

Oslo: Sted:

Einar Tønnessen
Styreleder

Tom S. Martinsen
Styremedlem

Jens Didrik Steen Holst
Styremedlem

Transaksjon 09222115557514510301 Signert OFA, ET, JDSH, TSM

SAMEIET LANGAARDLØKKEN

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

NOTE 1 Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak

NOTE 2 LØNN OG PERSONAL

Lønn renhold, fast ansatte	79 277
Ferielønn	9 512
Styrehonorar	100 000
Arbeidsgiveravgift	25 278
Arb.giv.avgift av påløpte feriepenger	1 342
Sum lønn/personal/styregodtgj.	**215 410**

Sameiet har 1 ansatt renholder på fast lønn, men er ikke forpliktet til å etablere obligatorisk tjenestepensjon i henhold til lov om OTP

NOTE 3 ENERGI/FYRING

Fjernvarme	1 444 535
Varmeregnskap Ista 2022	42 085
Andre hon administrasjon v/OAE	34 125
Sum energi/fyring	**1 520 746**

NOTE 4 DRIFT - VEDLIKEHOLD

Vaktmester Andersen AS - div vedlikeh	46 389
Brenden & Co Gjenvinning	16 141
Grønt og Rent - grøntarbeid	127 808
Hans Haugerud AS - Kjøkkenopplegg, vari	239 069
Ista - Skifte av målere	183 448
Utlegg Tønnesen - Lisens domene	799
Utlegg Martinsen - Blekkpatroner + dugnai	1 840
Utlegg Martinsen - Dugnad	939
Utlegg Tønnesen - Griller til sameiet	3 598
Utlegg Moe - Planter dugnad	882
Servicesentralen Lås og Nøkkel AS - Syst	1 440
Porttelefon Service AS - Montert nytt portt	24 000
Utlegg Martinsen - Lys juletre	249
Serviceavtale skadedyr Pelias	22 685
Sum drift - vedlikehold	**669 285**

NOTE 5 REVISJONSHONORAR

Ordinær revisjon	**12 750**

Transaksjon 09222115557314310301 Signert OFA, ET, JDSH, TSM

NOTE 6 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre honorarer OAE	5 513
HL kontingent	2 900
Leie av aula	1 650
Porto/Kopiering/frakt	730
Bankgebyrer	13 042
Sum andre driftskostnader	**23 835**

NOTE 7 ARBEIDSKAPITAL

Arbeidskapital 01.01.	**1 185 581**
Årets resultat	560 220
Innfrielser	0
Betalt avdrag	-369 968
Opptak lån/refinansiert	0
Arbeidskapital 31.12.	**1 375 832**

NOTE 8 EGENKAPITAL

Saldo 01.01	-14 146 798
Årets resultat	560 220
Saldo 31.12.	**-13 586 578**

NOTE 9 LANGSIKTIG GJELD

	Lån 60009
Saldo 01.01	15 332 378
Opptak	0
Betalt avdrag	-369 968
Innfrielse	0
Saldo 31.12	**14 962 410**
Type	Annuitet
Rente p.t.	7,00
Innfris	2 044,00

Lånene er usikret.

Transaksjon 09222115557514310301 OAE Signert OFA, ET, JDSH, TSM

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557514310301

Dokument

014 - Regnskap 2023
Hoveddokument
4 sider
Initiert på 2024-04-03 09:00:14 CEST (+0200) av OAE Forretningsførsel AS (OFA)
Ferdigstilt den 2024-04-26 10:10:00 CEST (+0200)

Underskriverne

OAE Forretningsførsel AS (OFA) OAE Forretningsførsel AS Organisasjonsnr 921568355 *post@oae.no* *Signert 2024-04-03 09:00:16 CEST (+0200)*	**Einar Tønnessen (ET)** Sameiet Langaardløkken *einar@tson.no* +4791555963 *Signert 2024-04-03 13:39:36 CEST (+0200)*
Jens Didrik Steen Holst (JDSH) Sameiet Langaardløkken *jdsholst@gmail.com* +4799256855 *Signert 2024-04-26 10:10:00 CEST (+0200)*	**Tom Steen Martinsen (TSM)** Sameiet Langaardløkken *tomsteen.martinsen@wemail.no* +4791183624 *Signert 2024-04-10 09:26:02 CEST (+0200)*

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

AuditUs DA
Revisjon og Regnskap

Monge Revisjon -
Lill Ann Monge
Org.nr. 919 260 017

Til Sameiermøtet i Sameiet Langaardløkken

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Jeg har revidert Sameiet Langaardløkken sitt årsregnskap som viser et overskudd på Kr.560 220. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
Etter min mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen
Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og jeg har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Sameiets bokførte egenkapital er negativ.

Ledelsens 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.

MONGE REVISJON – Lill Ann Monge
org.nr. 919 260 017 MVA

Ski Næringspark
Anolitveien 4
1400 SKI

Telefon: 922 21 793
Email: lam@auditus.no

Medlem av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsfører

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Mitt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder min 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Monge Revisjon
Ski, 26.04.2024

Lill Ann Monge
Statsautorisert revisor

MONGE REVISJON – Lill Ann Monge
org.nr. 919 260 017 MVA

Ski Næringspark
Anolitveien 4
1400 SKI

Telefon: 922 21 793
Email: lam@auditus.no

Medlem av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsfører

SAMEIET LANGAARDLØKKEN

RESULTAT	2024 BUDSJETT
Inntekter	6 031 164
Parkering/garasje	93 600
Leieinntekter vaktmesterleilighet	158 400
SUM DRIFTSINNTEKTER	**6 283 164**
Lønn/personalkostnader	210 000
Strøm	200 000
Fyring	1 800 000
Drift - vedlikehold	1 200 000
Fellesanlegg tv/nett	430 114
Forretningsførsel	199 983
Revisjon	15 000
Vaktmester/snøbrøyting	220 000
Andre driftskostnader	30 000
Forsikring	413 544
Kommunale avgifter	725 875
SUM DRIFTSKOSTNADER	**5 444 516**
DRIFTSRESULTAT	**838 648**
Renteinntekter	0
Kundeutbytte Gjensidige	40 000
Rentekostnader	-1 031 800
SUM FINANSPOSTER	**-991 800**
ÅRETS RESULTAT	**-153 152**
Avdrag	-329 060

Innstilling til styre i Sameiet Langaardsløkken 2024/2025

Styret i perioden 2023/2024 har bestått av følgende personer

Styreleder	Einar Tønnesen
Styremedlem	Jens Holst
Styremedlem	Tom Sten Martinsen
Varamedlem	Jon Skårerverket
Varamedlem	Gerd Moe
Varamedlem	Helle Cecilie Østbye

Forslag til nytt styre i perioden 2024/2025

Styreleder:	Einar Tønnesen (velges for 2 år)
Styremedlem	Jens Holst (ikke på valg)
Styremedlem	Jon Skårerverket (velges for 2 år)
Varamedlem	Charlotte Windsnes (velges for 1 år)
Varamedlem	Tom Sten Mathisen (velges for 1 år)

Vi takker Gerd Moe og Helle Cecilie Østbye for det arbeidet som er gjort for sameiet i mange år.

Valgkomitéen har i perioden 2023/2024 bestått av
Knut Viddal-Ervik

Forslag til valgkomité i perioden 2024/2025
Gerd Moe
Knut Viddal-Ervik

FULLMAKT

Navn: .....

gis herved fullmakt til å møte på årsmøte i Sameiet Langaardløkken

Dato, den: .....

.....
Underskrift (seksjonseier)

.....
Gjentas med blokkbokstaver

VEDTEKTER
FOR SAMEIET LANGAARDLØKKEN

Vedtatt i årsmøte
den 25 april 2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Langaardløkken, og har gårdsnummer 212 og bruksnummer 22 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 4. desember 1984.

Sameiet består av 82 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Trer i kraft når Lovvedtak 47 - 2018-2019 sanksjoneres og ikraftsettes i statsråd

Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Eierskiftegebyr betales av kjøper, hvis ikke annet er avtalt med selger.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Sameiet disponerer et begrenset antall parkeringsplasser som seksjonseier, basert på ansiennitet og faktisk tid man har stått på venteliste (ikke botid), kan få mulighet til å leie på sameiets fellesområde. Det er kun personlige eiere, ikke bedrifter, som er reelt bosatt i sameiet som kan tildeles eller disponere plass dvs. ved utleie av leilighet mister man retten til å disponere tildelt parkeringsplass. Man kan heller ikke opparbeide ansiennitet på venteliste om man ikke er bosatt i sameiet. Plassen kan ikke lånes eller leies ut. Styrtet fastsetter årlig leie.

En seksjonseier som disponerer parkeringsplass kan med samtykke fra styret, for egen regning, anlegge og drifte ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Dette er nærmere regulert i Sameiets husordensregler.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel. Beløpet forfaller forskuddsvis den 1. hver måned.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som radiatorer, vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, (elektrisk og eller vannbåren gulvvarme) membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseier skal kunne fremlegge nødvendig dokumentasjon for at alle arbeider som krever autorisasjon eller offentlig godkjenning er utført av bedrift eller person som fyller de nødvendige krav.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Dersom seksjonseier har utført bygningsmessige endringer som for eksempel endret rominndeling, endringer av vvs installasjoner osv. bortfaller sameiets vedlikeholdsplikt. Skader på egen eller andres eiendom som måtte oppstå i forbindelse med tiltak eller senere som følge av slike tiltak forblir seksjonseieres ansvar og omfattes ikke av sameiets vedlikeholdsansvar eller forsikring. Sameiet har uansett en ubegrenset rett til å iverksette nødvendige skadebegrensende tiltak for seksjonseieres regning dersom en skade skulle oppstå.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Vedlikehold av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholds krav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet velger også to vararepresentanter til styret.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

De som velges til styret, bør være eiere som er bosatt i eller har forretning i sameiet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres

lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER_ 20190425

Husordensregler for Sameiet Langaardløkken

Vedtatt årsmøtet 26 april 2019.

Erstatter alle tidligere utgaver

§1- Formål

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen.

§2- Ro og orden

Enhver sameier eller leietaker plikter å påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere.
Det skal være alminnelig nattero mellom kl. 23.00 og 0700. Det skal ikke benyttes verktøy eller andre elektriske apparater som kan medføre støy i bygningens konstruksjon utover kl 07.00 – 18.00 på hverdager og kl 09.00 – 16.00 på lørdager.

Ved private arrangementer som kan forstyrre natteroen skal naboer varsles i god tid.

Røyking i felles utearealer må ikke forekomme til sjenanse for andre beboere. Røyking innendørs i fellesarealer er ikke tillatt.

§ 3 – Orden i fellesområder

Dører til fellesarealer skal være låst til enhver tid.
Det skal ikke plasseres private gjenstander i fellesarealer som oppganger, kjeller og loft. Her gjelder unntak for anvist egen sykkelparkering(er)
Gjenstander som blir ulovlig plassert på fellesarealer både ute og inne, kan uten varsel bli fjernet og kastet av styret, for eiers regning.

Kortere oppbevaring, for eksempel i forbindelse med oppussing eller flytting kan med styrets forhåndsgodkjenning tillates og må da merkes med eiers navn.
Materiale som kan være farlig eller tiltrekke seg skadedyr må ikke oppbevares i boder. Gassbeholdere får ikke under noen omstendighet oppbevares innendørs

§ 4 – Kjøring og parkering

Det oppfordres til å vise hensyn og varsomhet overfor øvrige beboere og begrense kjøring på området. Korte stopp for av- og påstigning samt varelevering er tillatt. Det er ikke tillat å benytte fellesområdene til parkering for andre enn de som har fast parkeringsplass. Rett til parkering tildeles etter egen venteliste.
I forbindelse med oppdrag for sameiet kan styret gi unntak. (vaktmester, gartner ol)
Feilparkerte biler vil bli fjernet uten varsel.

Gjester henvises til gateparkering.

§ 5 – Avfallshåndtering

Sameiet har to avfallsrom for husholdningsavfall og seks beholdere for papp og papir. Det skal ikke kastes annet i avfallsanlegg enn det som avfallsanlegget er beregnet for.
Større esker må deles opp i mindre biter før de legges i papp/papir beholder. Større gjenstander og restavfall ved for eksempel flytting og oppussing skal leveres kommunalt mottak ikke legges i restavfall.

§ 6 – Inngangsdører og postkasser

Hver enkelt seksjonseier plikter å sikre at merking av ringeklokke og

postkasse er i samsvar med de reelle forholdene og viser hvem som disponerer boligen. Navneskilt til postkasser, skal være i samsvar med sameiets retningslinjer. Se sameiets hjemmeside for bestilling hos vaktmester.

Ved oppussingsarbeider skal seksjonseier sørge for at dette skjer med minst mulig påvirkning på bomiljø, herunder sørge for ekstra renhold i trappeoppgang og øvrige berørte fellesarealer.

§ 7- Skader

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget. Sameier er ansvarlig for enhver skade han/ hun, eller andre som jobber for dem, påfører eiendommen. Sameiet vil selv gjennomføre reparasjoner av skadene på den ansvarlige sameiers regning.
Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må snarest meldes styreleder, som gir nærmere veiledning og hjelp.

Dersom den enkelte sameier påfører eller har håndverkere som påfører skade på eiendommen hvor sameiets forsikring dekker skadene, må den enkelte sameier betale sameiets egenandel til forsikring.

I de tilfeller hvor den enkelte sameier har benyttet seg av ikke godkjente håndverkere og gjennomført arbeider tilknyttet seksjonen, og det oppstår en skade i ettertid som ikke dekkes av forsikring, er det den enkelte sameier som står ansvarlig for reparasjonskostnadene som sameiet i utgangpunktet er ansvarlig for.

Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade til sitt eget forsikringsselskap.
For å unngå skade på bygningene må den enkelte sameier påse at

balkongsluk holdes fritt for løv, is og lignende, slik at drenering virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, drenering eller lignende kan den enkelte sameier selv måtte dekke kostnader ved utbedring som følge av uaktsom opptreden.

§ 8 – Montering av gjenstander på yttervegger / balkonger

Sameiet er på «gul liste» og det skal derfor tas spesielle hensyn ved utvendige arbeider. Fasadeendring er ikke tillatt. For alle tiltak som berører fasader skal det sendes skriftlig søknad til styret og i visse tilfeller Oslo kommune. Ingen tiltak får iverksettes før skriftlig godkjenning fra styret foreligger selv om kommunen har godkjent søknaden.
Montering av gjenstander på yttervegger og balkonger, herunder levegger, stativ, antenner og lignende gjenstander er ikke tillatt. Dersom nevnte gjenstander er montert uten styrets skriftlige godkjenning kan dette fjernes og følgeskader repareres for sameiers regning og risiko.
Blomsterkasser skal sikres og vedlikeholdes.

Generende utendørslys, midlertidig montert på balkong og terrasse, er ikke tillatt. Fast svak pyntebelysning er tillatt.

Ved bestilling og montering av vinduer, dører og utvendig solskjerming, skal sameier følge de regler som styret har vedtatt vedr fargekoder og utforming. Alt arbeid knyttet til utvendig solskjerming skal utføres på en profesjonell måte.

§ 9 – Dyrehold

Det er lov med dyrehold i sameiet. Ekskrementer fra hunder, katter og andre kjæledyr skal umiddelbart plukkes opp. Lufting av husdyr skal kun skje under kontinuerlig tilsyn. Lekeplassen skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

§ 10 Bruk av fellesområdet

Det er ikke tillatt med vask av bil, sykkel o.l. i fellesområdene med vannslange eller høytrykkspyler. Bruk av avfetting og sterke vaskemidler ved vask er ikke tillatt av miljøhensyn

§ 11 Eierskifte og utleie

Sameiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til styret i sameiet. Ved utleie skal slik melding inneholde navn og kontakttelefon for leietaker samt forsikring om at leietaker er kjent med vedtekter og husordensregler.

§ 12- Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold rettes skriftlig direkte til naboen selv, med kopi til sameiestyret. Gjentatte og / eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret direkte. Anonyme klager vil ikke bli behandlet. Styret skal gjennom styrevedtak treffe nærmere forføyninger i sakens anledning i henhold til gjeldende husordensregler og sameiets vedtekter. Den enkelte sameier er ansvarlig for at husordensreglene og vedtektene blir overholdt av hele husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til eller skal levere/ besøke gjeldene bolig.

Handelsbanken
Retur: Handelsbanken, Sandvika,
Sandviksveien 147, POST BOKS 103 1300 SANDVIKA

Dato 18.01.2024

Sidenr. 1 00921568355

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 67556130

Oae Forretningsførsel AS
Epost:
post@oae.no

Kontoeier er: Sameiet Langaardløkken, Postboks 149, v/OAE Forretningsførsel AS,

Vedrørende lån nr. : 9490.70.60009

Vi vil informere om at rentebetingelsene for lånet ditt vil bli endret med virkning fra 02.02.24. Dette skjer med bakgrunn i at rentenivået i markedet har endret seg.

Nye rentesatser blir:
Nominell rente : 7,000 % p.a.
Effektiv rente : 7,240 % p.a.

I forbindelse med renteendringer er vi pålagt av myndighetene å opplyse om retten til førtidig innfrielse av lånet uten ekstra kostnader.

Ny nedbetalingsplan ligger vedlagt.

Om du har spørsmål, er du velkommen til å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Handelsbanken

Handelsbanken
Retur: Handelsbanken, Sandvika,
Sandviksveien 147, POST BOKS 103 1300 SANDVIKA

Dato 18.01.2024

Sidenr. 1 00921568355

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 67556130

Oae Forretningsførsel AS
Epost:
post@oae.no

Kontoeier er: Sameiet Langaardløkken, Postboks 149, v/OAE Forretningsførsel AS,

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9490.70.60009

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 14.936.768,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	6,750 %
Ny rente fra 02.02.2024	7,000 %
Ny eff. rente 02.02.2024	7,240 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	20 år og 10 mnd
Innfrielsesdato	01.11.2044
Første forfall	01.02.2024
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 111.420 frem til 02.02.2024
Terminomkostninger	kr 90
Utbetalingsdato	22.07.2021

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

Handelsbanken NUF, Tjuvholmen allé 11, Postboks 1342 Vika, 0113 Oslo. Org.nr. 971 171 324 MVA i Foretaksregisteret.
Norsk filial av Svenska Handelsbanken AB (publ), 106 70 Stockholm, Sverige. Org.nr. 502007-7862 i Bolagsverket.

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
01.02.2024	111.510	85.396	90		26.024	14.910.744
02.02.2024	NY ORDINÆR RENTESATS		:	7,000 %		
02.02.2024	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			113.694	(RENTER OG AVDRAG)	
01.03.2024	113.784	82.600	90		31.094	14.879.650
01.04.2024	113.784	88.221	90		25.473	14.854.177
01.05.2024	113.784	85.229	90		28.465	14.825.712
01.06.2024	113.784	87.901	90		25.793	14.799.919
01.07.2024	113.784	84.918	90		28.776	14.771.143
01.08.2024	113.784	87.577	90		26.117	14.745.026
01.09.2024	113.784	87.423	90		26.271	14.718.755
01.10.2024	113.784	84.452	90		29.242	14.689.513
01.11.2024	113.784	87.093	90		26.601	14.662.912
01.12.2024	113.784	84.132	90		29.562	14.633.350
SUM 2024	1.249.350	944.942	990		303.418	14.633.350
01.01.2025	113.784	86.760	90		26.934	14.606.416
01.02.2025	113.784	86.838	90		26.856	14.579.560
01.03.2025	113.784	78.291	90		35.403	14.544.157
01.04.2025	113.784	86.468	90		27.226	14.516.931
01.05.2025	113.784	83.522	90		30.172	14.486.759
01.06.2025	113.784	86.127	90		27.567	14.459.192
01.07.2025	113.784	83.189	90		30.505	14.428.687
01.08.2025	113.784	85.782	90		27.912	14.400.775
01.09.2025	113.784	85.615	90		28.079	14.372.696
01.10.2025	113.784	82.693	90		31.001	14.341.695
01.11.2025	113.784	85.264	90		28.430	14.313.265
01.12.2025	113.784	82.350	90		31.344	14.281.921
SUM 2025	1.365.408	1.012.899	1.080		351.429	14.281.921
SUM 2026	1.365.408	987.749	1.080		376.579	13.905.342
SUM 2027	1.365.408	960.525	1.080		403.803	13.501.539
SUM 2028	1.365.408	931.648	1.080		432.680	13.068.859
SUM 2029	1.365.408	899.829	1.080		464.499	12.604.360
SUM 2030	1.365.408	866.478	1.080		497.850	12.106.510
SUM 2031	1.365.408	830.488	1.080		533.840	11.572.670
SUM 2032	1.365.408	792.176	1.080		572.152	11.000.518
SUM 2033	1.365.408	750.346	1.080		613.982	10.386.536
SUM 2034	1.365.408	706.151	1.080		658.177	9.728.359
SUM 2035	1.365.408	658.571	1.080		705.757	9.022.602
SUM 2036	1.365.408	607.788	1.080		756.540	8.266.062
SUM 2037	1.365.408	552.720	1.080		811.608	7.454.454
SUM 2038	1.365.408	494.191	1.080		870.137	6.584.317
SUM 2039	1.365.408	431.289	1.080		933.039	5.651.278
SUM 2040	1.365.408	364.017	1.080		1.000.311	4.650.967

Fortsetter på neste side

Handelsbanken

Dato		Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
SUM	2041	1.365.408	291.446	1.080		1.072.882	3.578.085
SUM	2042	1.365.408	213.969	1.080		1.150.359	2.427.726
SUM	2043	1.365.408	130.810	1.080		1.233.518	1.194.208
SUM	2044	1.237.020	41.822	990		1.194.208	0
TOTAL		28.429.122	13.469.854	22.500		14.936.768	0

BYGNINGSCHEFEN
B.J.Nr. 1313/29
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 24 Løvenskioldsgt.

Innlevert ..... Attestert 20/5-32

Duplikat sendt brandetaten.

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 18/1-30 A. Kielland

Bl 1/7 utgått.

Bl 8/13 Tomten er parsell av N. 7 Schives gate Rekkefølgen på denne er ikke innkommet. Spørsmål om regulering for erhvervelse av gategrunnen i Brisk byggelinjeforslaget vil bli overført ved privat anmerkning

Oslo 20/1 30

Opm.chefen: j. nr. 73
mott: 20 JAN 1930

95

BRØDR. JOHNSEN MURMESTRE

BL. 10.

BYGNING 9. SCHIVESGATE 1 AREAL. 324 m²
" 10. " 1A "
" 13. LØVENSKIOLDSGATE 24. "
" 14. BRISKEBYVEIEN 84. "

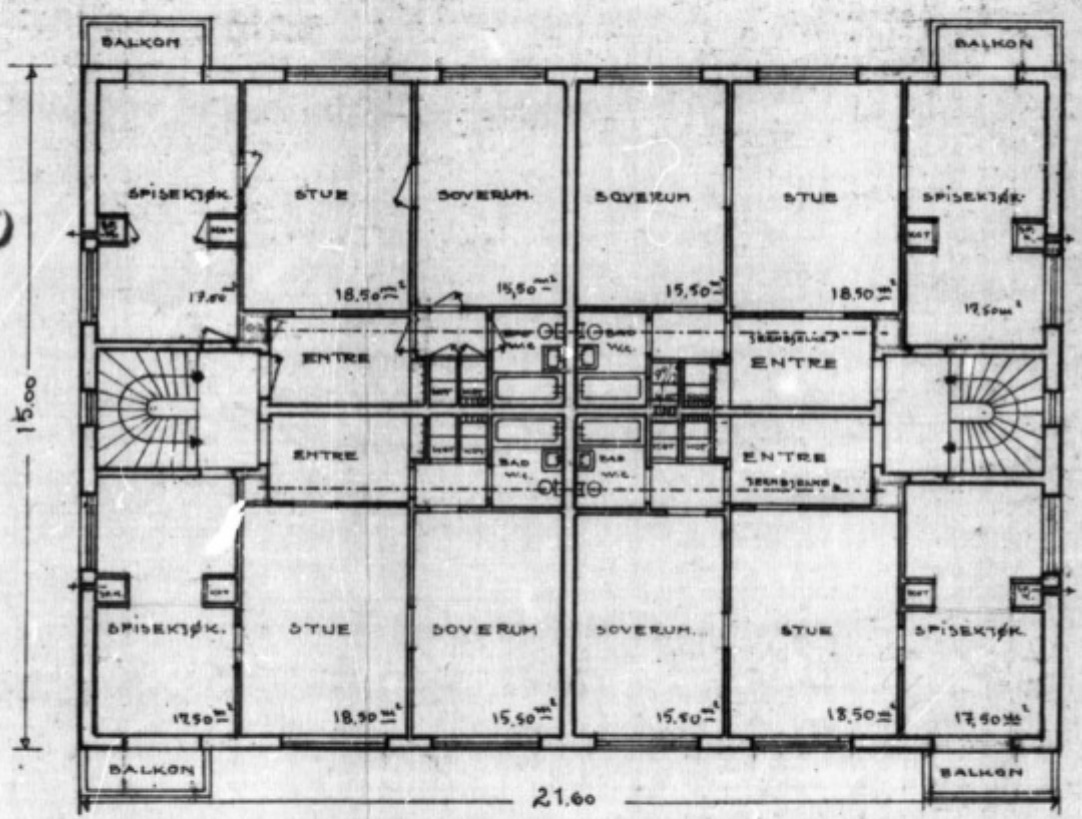
NEDFOTOGRAFERT 19

I HVER BYGNING, 12 LEILIGHETER á 2 VÆR, SPISEKJØKKEN, ENTRE, BAD (W.C.).

BYGNINGSRÅDET OSLO
1313/29

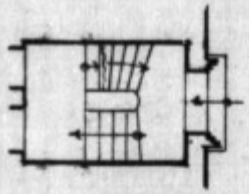
11/1-30

Bl. 11



1ste, 2den og 3die ETAGE.

KJØKKENINNREDNING EFTER SPESIALTEGNING.



PLAN AV TRAPPEN 1ste ETAGE.

MÅLT 1:100

1 0 1 2 3 4 5 10 m

OSLO 11/1 1930

Arkitekt Lange

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ING. JAN ERIK GAUKSRUD AS
Linneasvingen 11
3520 JEVNAKER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.09.2021
	202005304 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Razegheh Alavi	

Adresse:	LØVENSKIOLDS GATE 24 A-B	Eiendom:	212/22/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET LANGAARDLØKKEN, v/Einar Gottfried Dahl Rønnessen	Søker:	ING. JAN ERIK GAUKSRUD AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Løvenskiolds gate 24 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for balkongrehabilitering, mottatt 22.07.2021.

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.

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.

Vennlig hilsen

Razegheh Alavi - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET LANGAARDLØKKEN, v/Einar Gottfried Dahl Rønnessen, v/OAE Forretningsførsel AS
Postboks 149, 1309 RUD

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
SOMMERROGATA 17
0255 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 186-25-0040 (Ellen Marie Kristiansen)
Vår referanse: 3736123/26262498
Bestilling: C3 2025-04-28 (7) 45

Dato
28.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
62202	105	4.12.1984	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	212	22	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

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

04.DEC.84 062202

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

BYSKRIVEREN I OSLO

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 212	Bnr. 22	Fnr. -	Kommune Oslo
2. Eier	Navn: Langaardløkkens Byggeselskap A/S Kåre Thorvald Brustad Eilertsen			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [X] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [X] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr. 3035 Forlag Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

Avskriftens riktighet bekreftes T.F.

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 6.700	Snr.	Formål	Brøk med nevner = 6.700 / trp. 1.614
1	2	3	1	2	3
1	B	76	21	B	63
2	B	76	22	B	123
3	B	76	23	B	133
4	B	76	24	B	68
5	B	76	25	B	63
6	B	76	26	B	123
7	B	76	27	B	69
8	B	76	28	B	80
9	B	76	29	B	81
10	B	76	30	B	69
11	B	76	31	B	69
12	B	76	32	B	80
13	N	56	33	B	81
14	N	55	34	B	69
15	B	134	35	B	69
16	B	68	36	B	80
17	B	63	37	B	81
18	B	125	38	B	69
19	B	133	39	B	60
20	B	68	40	B	85
Sum teller trp. skal stemme med nevner		1.614	Sum teller trp. skal stemme med nevner		3.229

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

A/S Langaardløkken Byggeselskaps 7 bygninger. Briskebyveien 84 og 86, Løvenskioldsgate 20,22 og 24 og Schivesgate 1 og 3 er begjært oppdelt i 84 seksjoner. Begjæringen er på 3 ark, 1.før seksjonene 1-40 og 2. for seksjonene 41-80 og 3. for seksjonene 81-84.

Dato 14/11-1984

Sted Oslo

Hjemmelshaver(nels underskrift): Langaardløkken Byggeselskap A/S

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Camilla Lund Sem	Dronningensgate 13 0152 Oslo-1	42.97.20

Bilag i h.h.t. vedlagte fortegnelse

Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 212	Bnr. 22	Fnr. -	Kommune Oslo
2. Eier	Navn: Langaardløkkens Byggeselskap A/S Kåre Ødegård Brit Lekmæs			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [X] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 6.700 trp. 3.229	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 6.700 trp 4.876
1	2	3	1	2	3
4 1	B	88	61	B	76
4 2	B	89	62	B	76
4 3	B	87	63	B	76
4 4	B	92	64	B	76
4 5	B	100	65	B	76
4 6	B	87	66	B	76
4 7	B	92	67	B	76
4 8	B	100	68	B	76
4 9	B	76	69	B	76
50	B	76	70	B	76
51	B	76	71	B	76
52	B	76	72	B	76
53	B	76	73	B	76
54	B	76	74	B	76
55	B	76	75	B	76
56	B	76	76	B	76
57	B	76	77	B	76
58	B	76	78	B	76
59	B	76	79	B	76
60	B	76	80	B	76
Sum teller trp. skal stemme med nevner		4.876	Sum teller trp. skal stemme med nevner		6.396

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
14/11-1984	Langaardløkkens Byggeselskap A/S
Sted: Oslo	

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Camilla Sem	Dronningensgate 13 0152 Oslo-1	42.97.20.

Bilag i h.h.t. vedlagt fortegnelse

Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 212	Bnr. 22	Fnr. -	Kommune Oslo
2. Eier	Navn Langaardløkkens Byggeselskap A/S			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [x] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [X] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr. 3035 Forlag Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 6.700 trp 6.396	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
8 1	B	76	21		
8 2	B	76	22		
8 3	B	76	23		
8 4	B	76	24		
5			24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		6.700	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato 14/11-1984

Sted Oslo

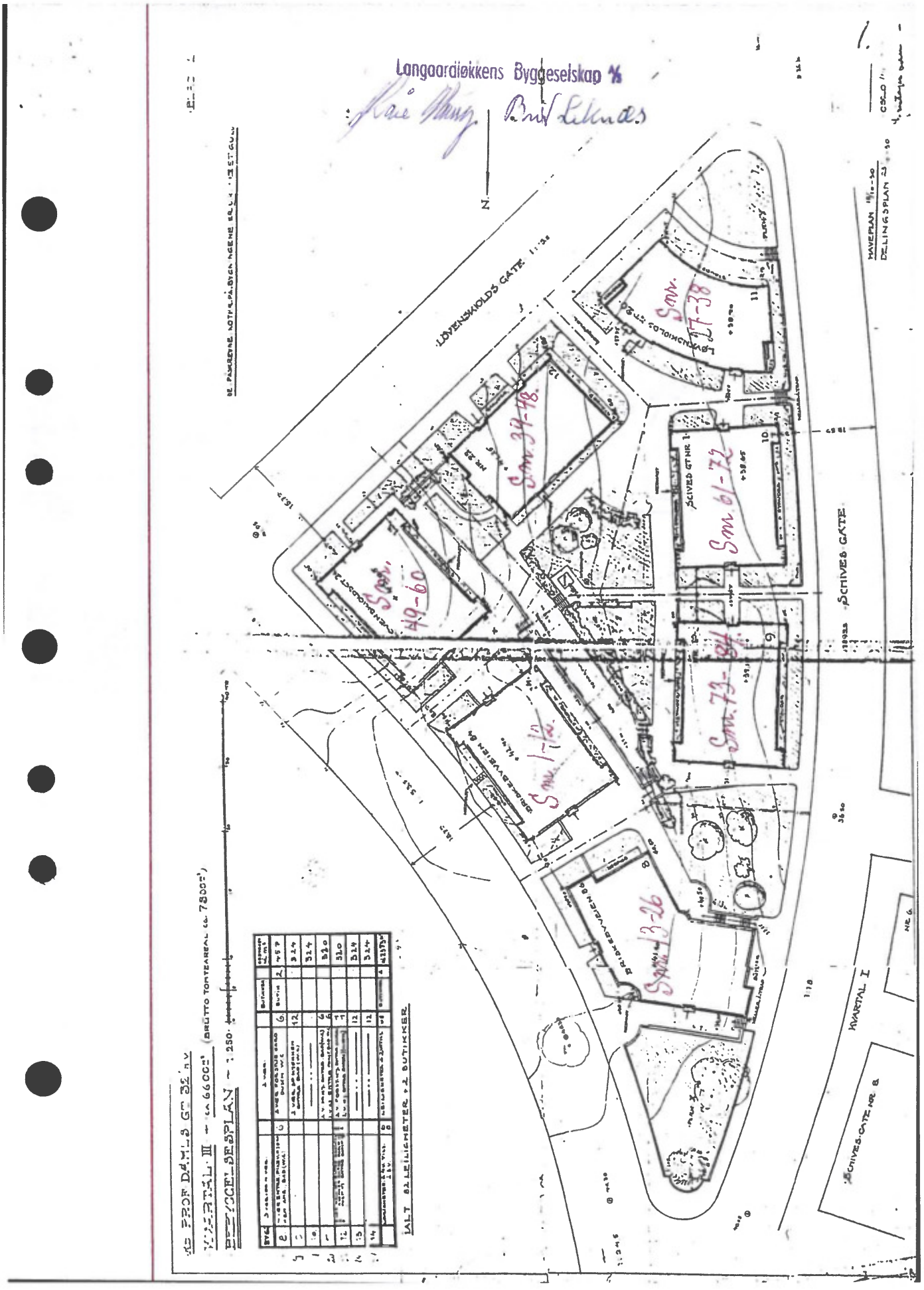
Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Langaardløkkens Byggeselskap A/S

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Camilla Sem	Dronningensgate 13 0152 Oslo-1	42.97.20

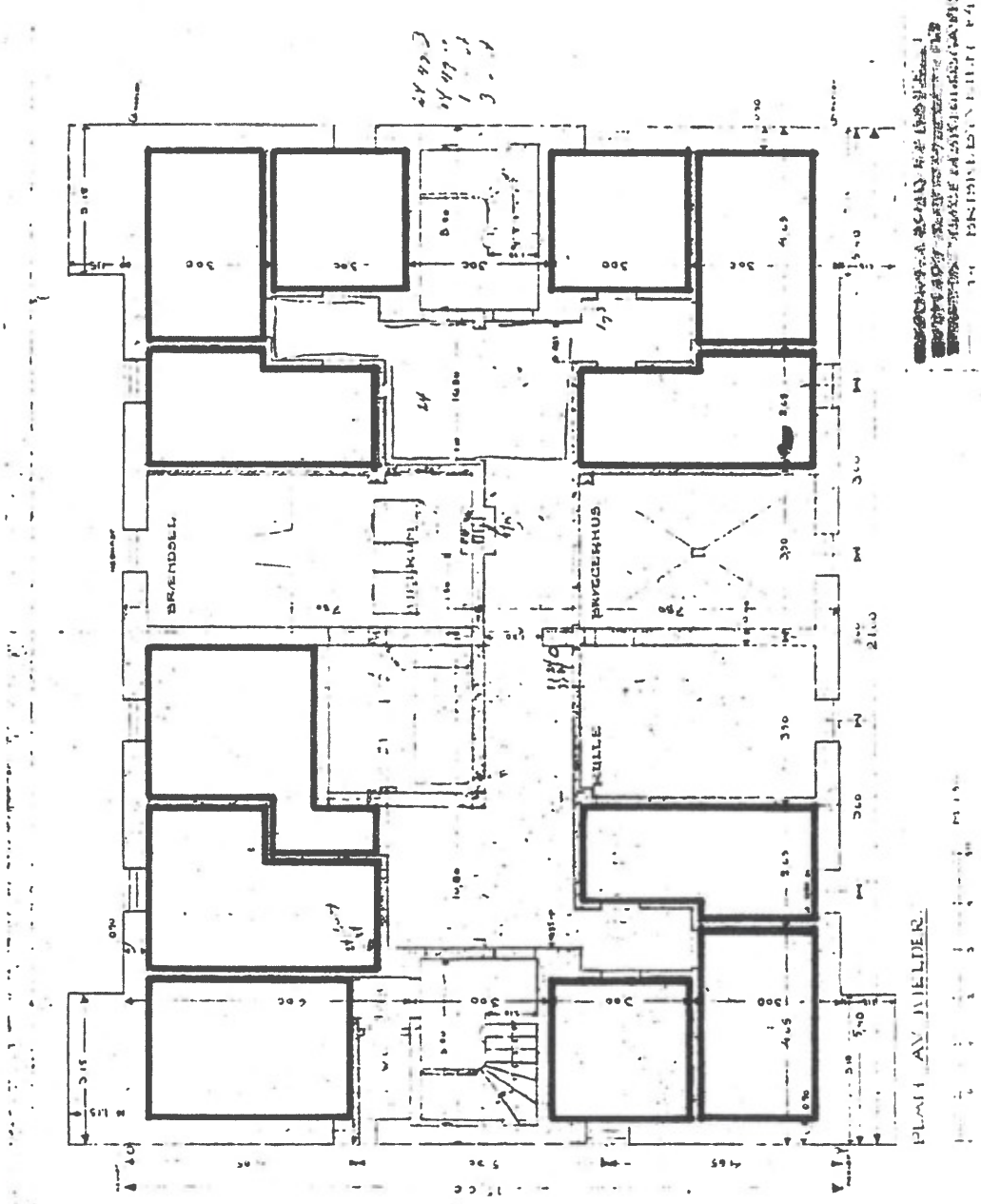
Bilag i h.h.t. vedlagte fortegnelse.


Langaardløkkens Byggeselskap A/S
Kåre Haug
Bnr Eikrem
LØVENSKIOLDS GATE
SCHIVES GATE
SCHIVES GATE NR 8
KVARTAL I
Sm. 37-38
Sm. 39-48
Sm. 49-60
Sm. 61-72
Sm. 73-84
Sm. 1-12
Sm. 13-26
PROF DAHLS GT 35 A-V
KVARTAL III
BEBYGGELSESPLAN
ALT 81 LEILIGHETER + 2 BUTIKKER

2.

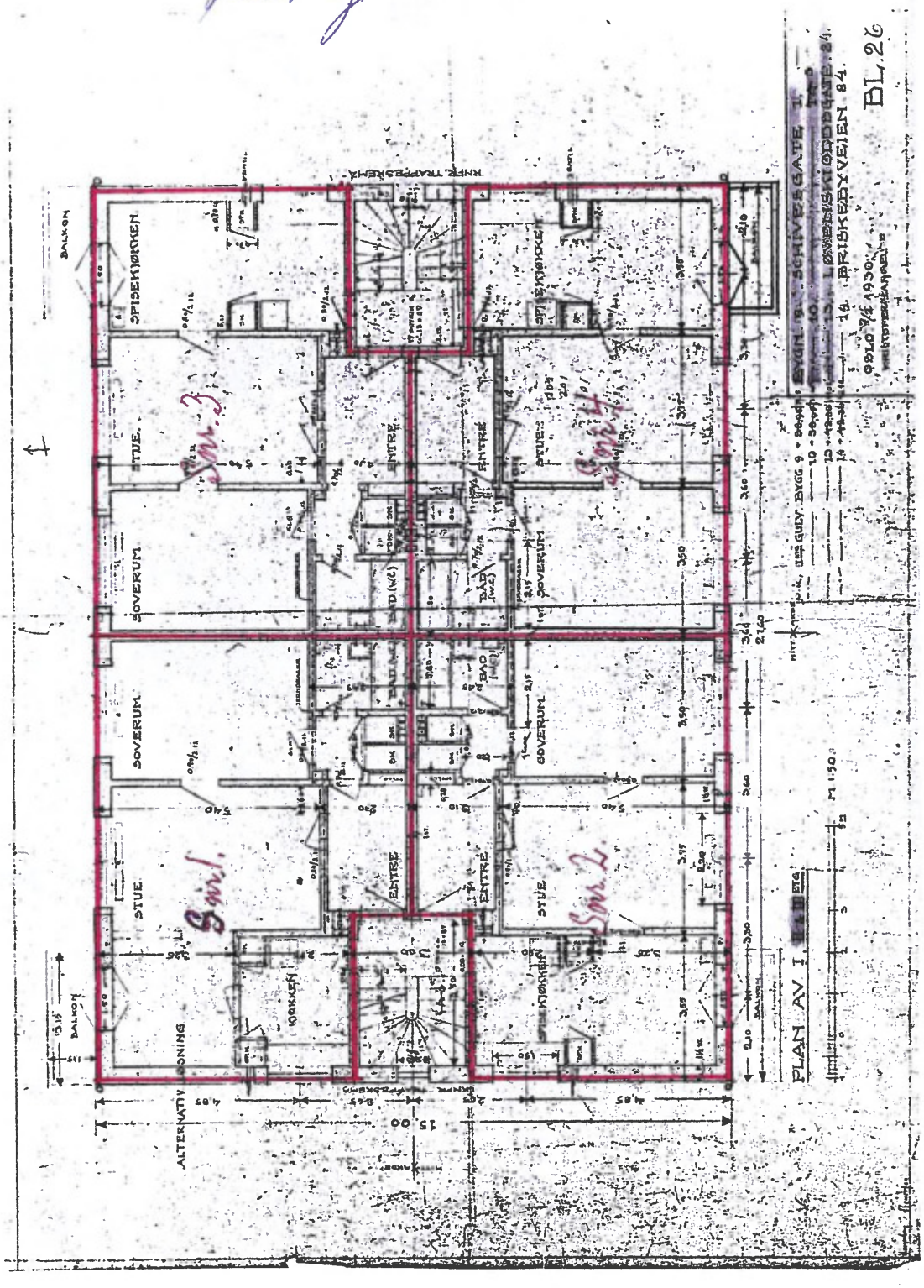
Langagerløkkens Byggeselskap A/S

BL. 2



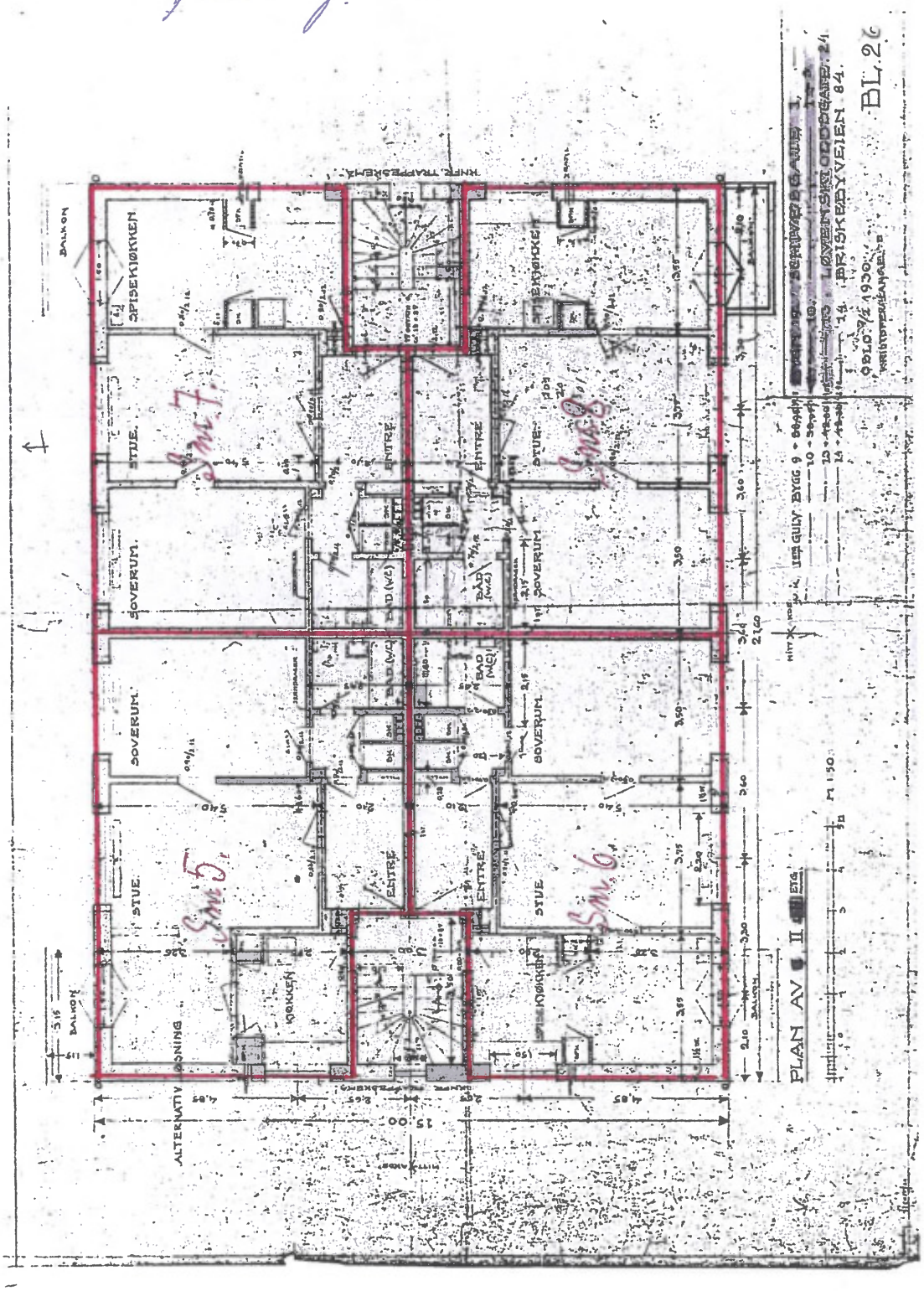
3.

Langgaardløkkens Byggeselskap A/S



4.

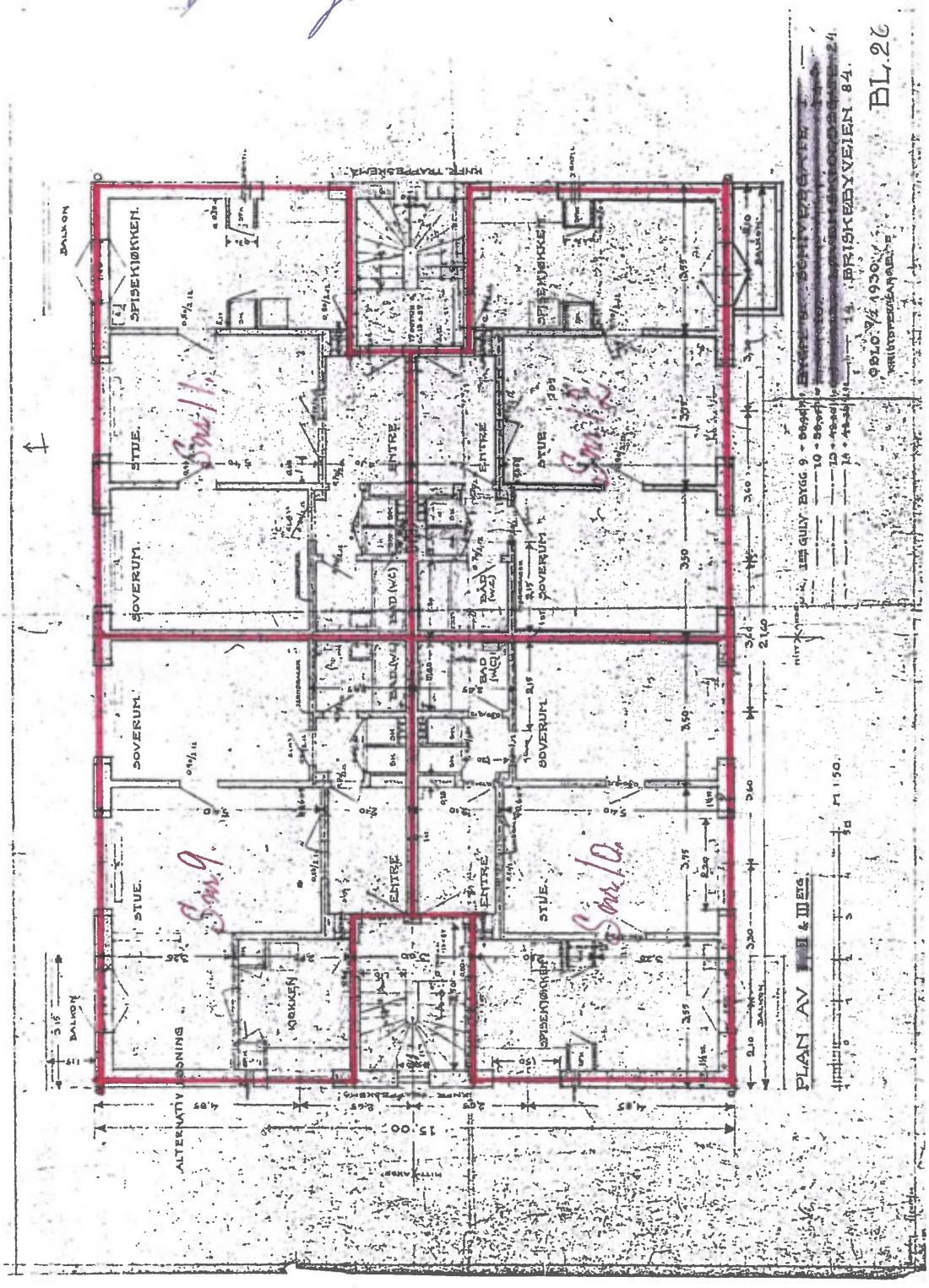
Langaardløkkens Byggeselskap A/S



5.

Langgaardløkkens Byggeselskap A/S

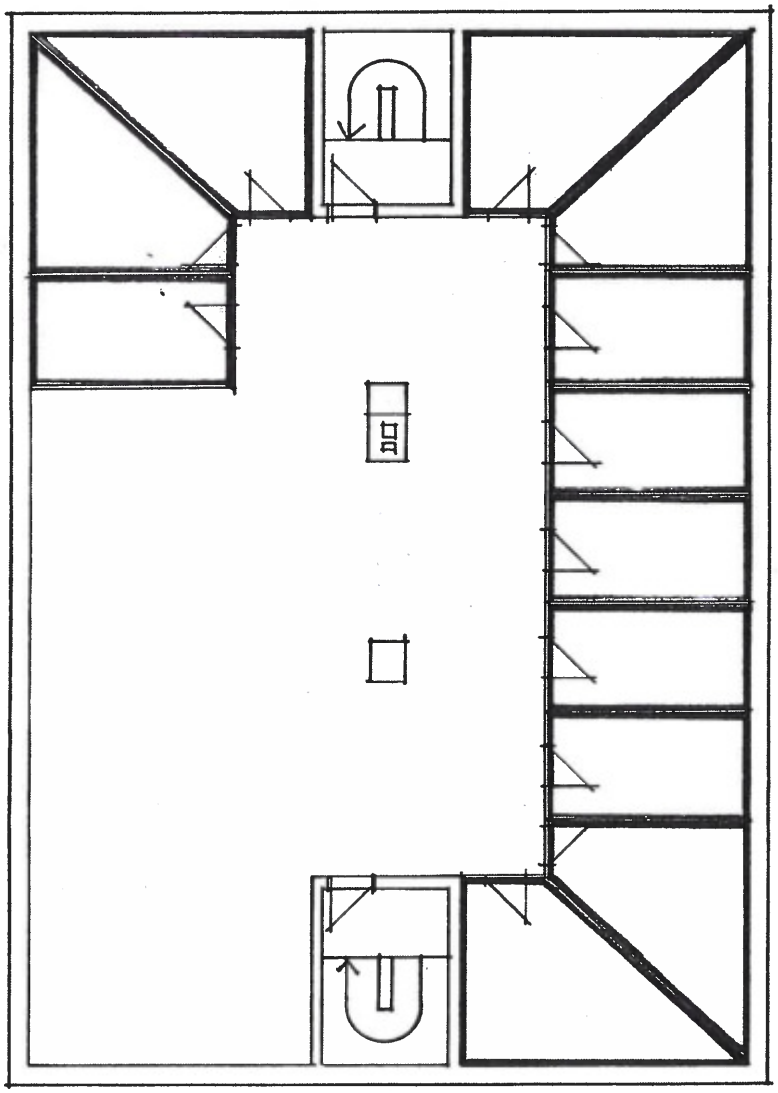
Brit Lehmann



Langaardløkkens Byggeselskap A/S

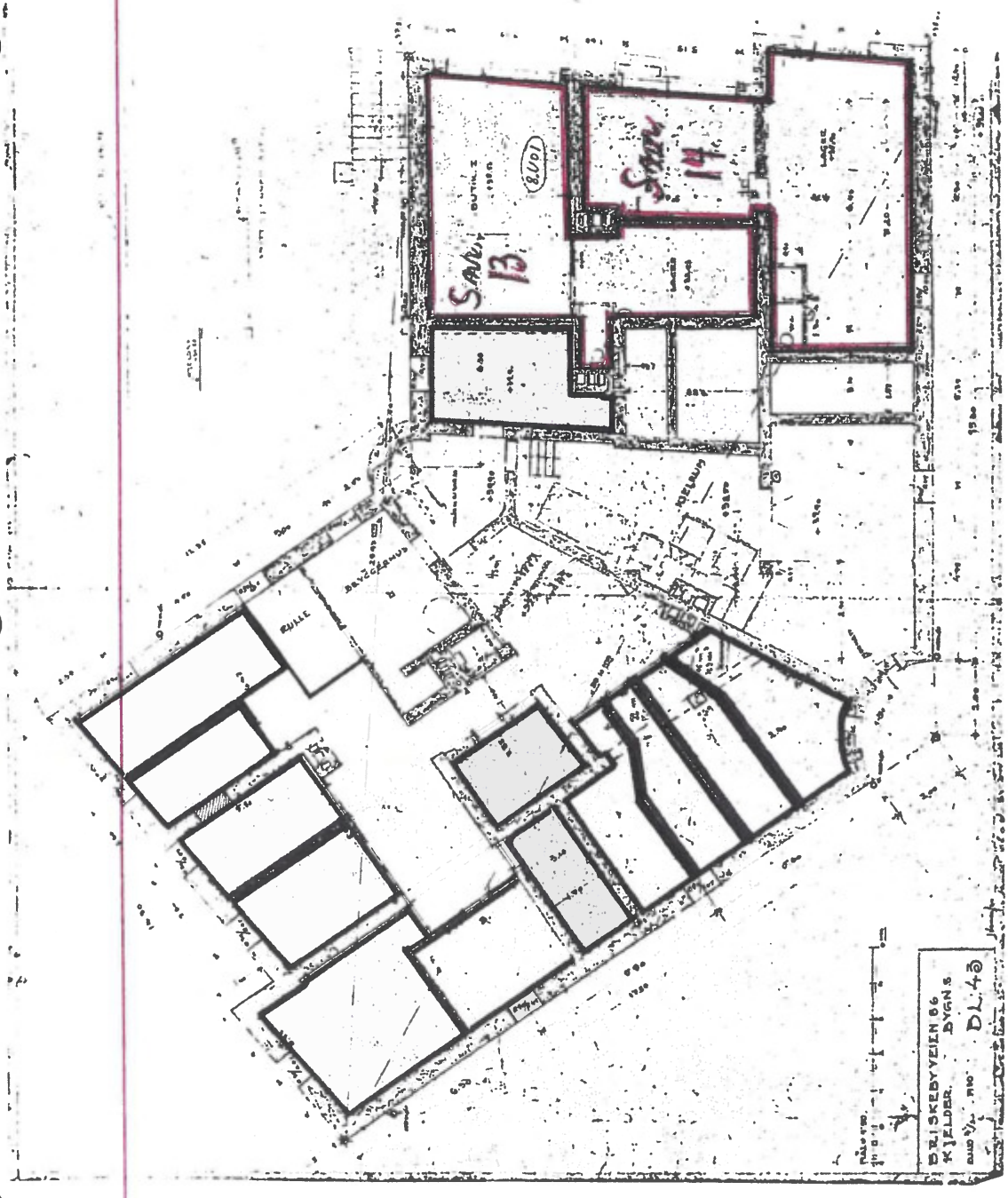
Bnr. 6

BEISERVEIEN 84.
KOTISETASJE
BYGN. 14.



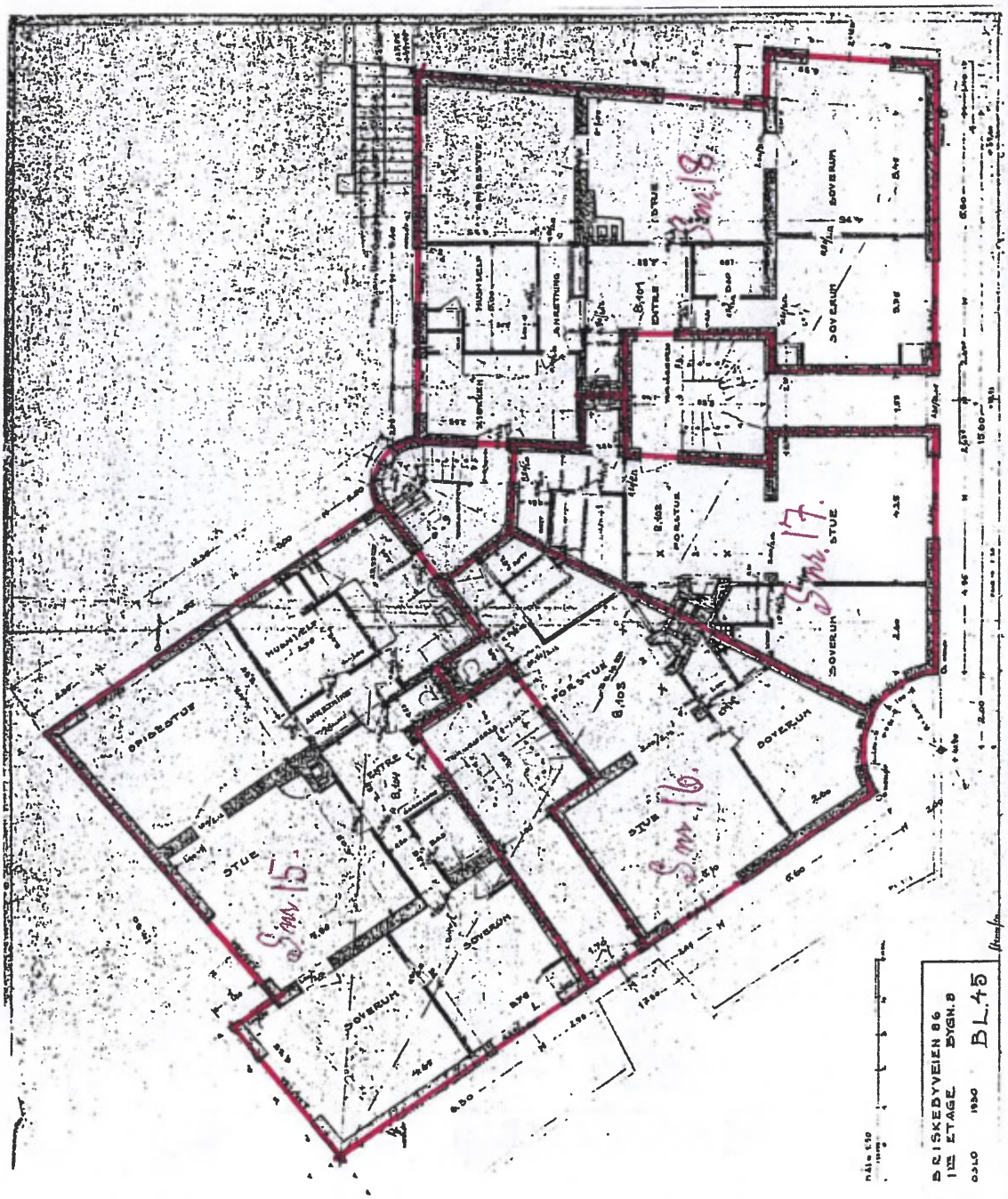
7.

Longaardiekkens Byggeselskap A/S



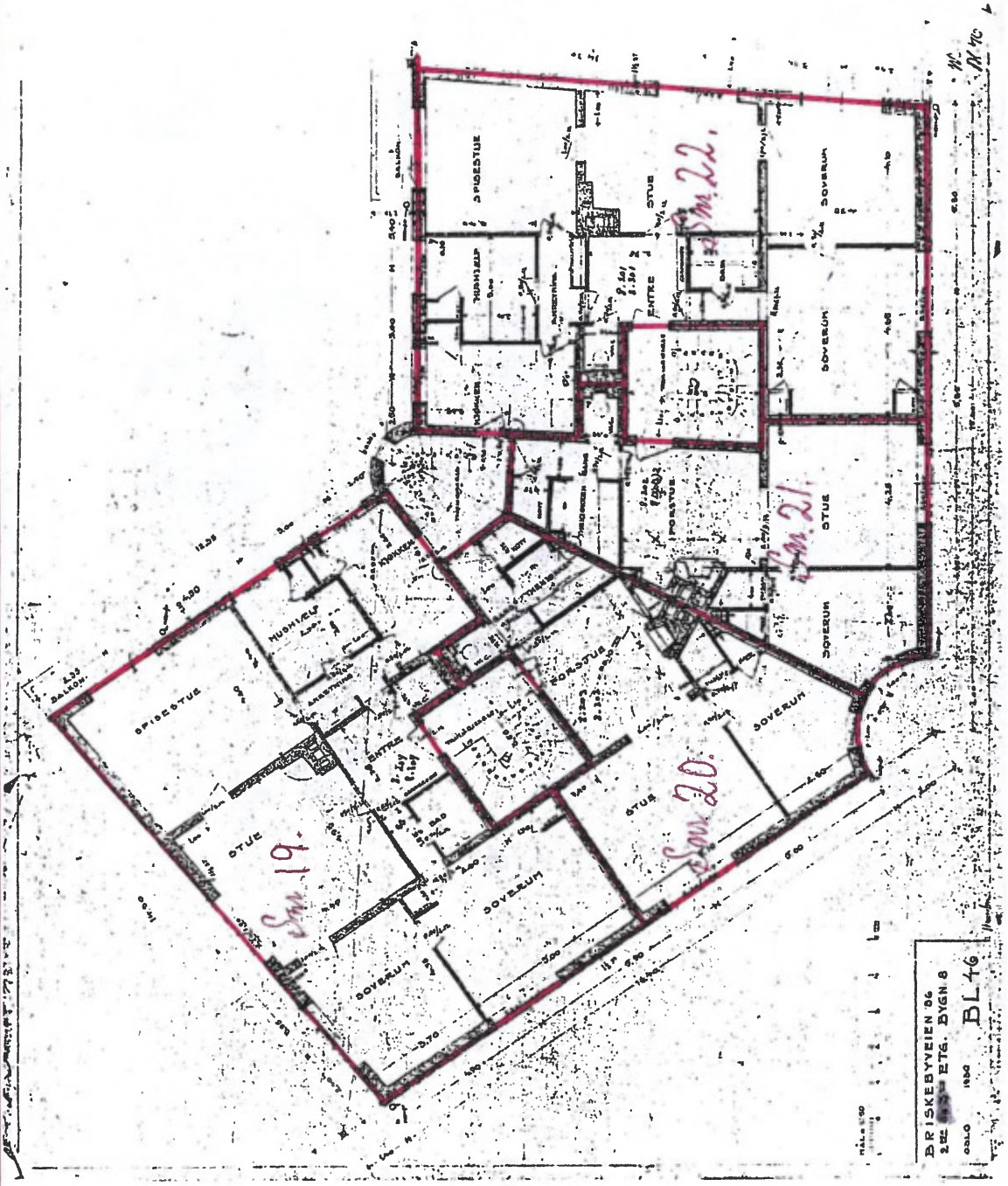
8

Langodalsbakkens byggeselskap A/S
Arne Wang. Brit Lekmæs



9

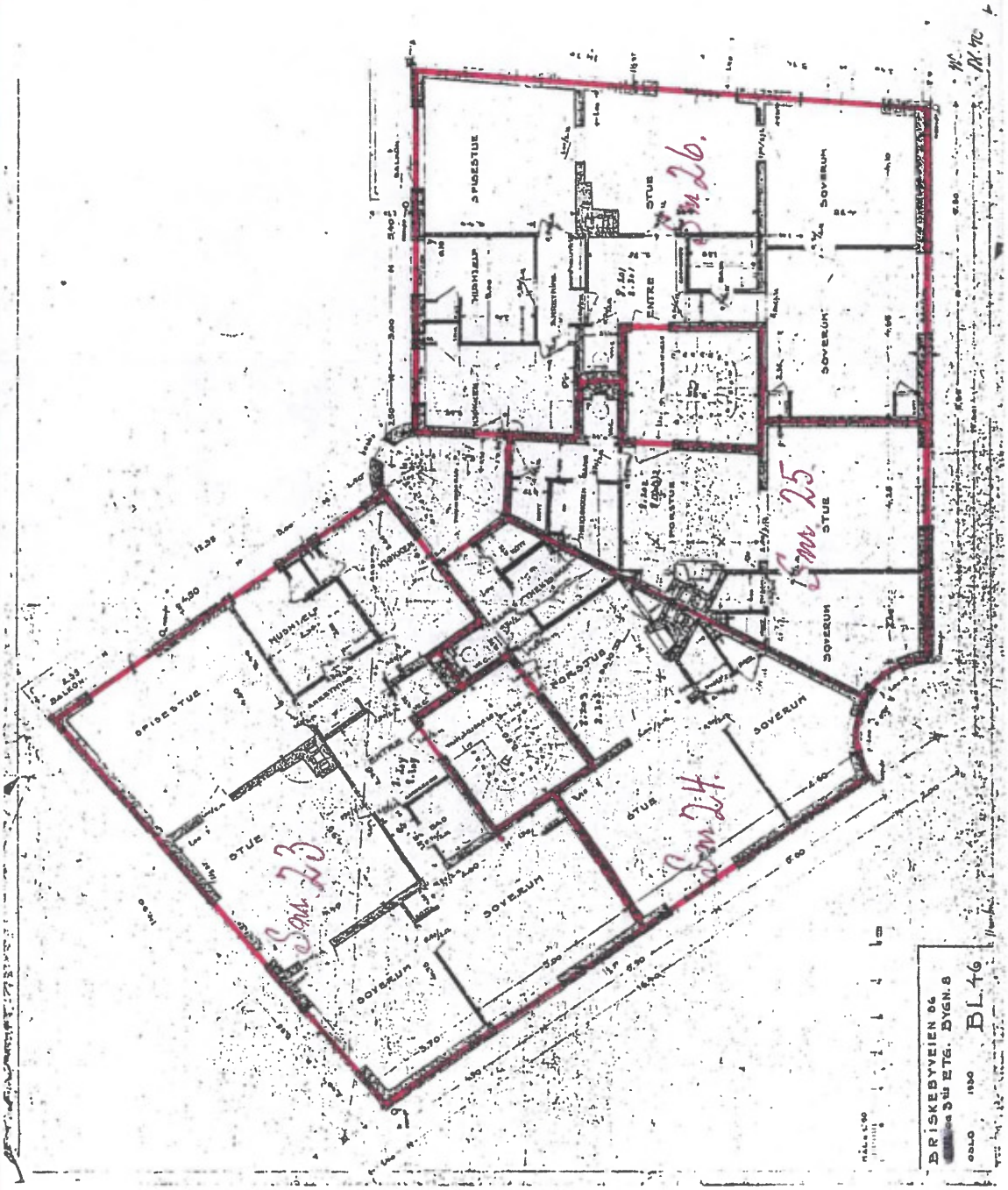
Langaardiokkens Byggeselskap A/S



10.

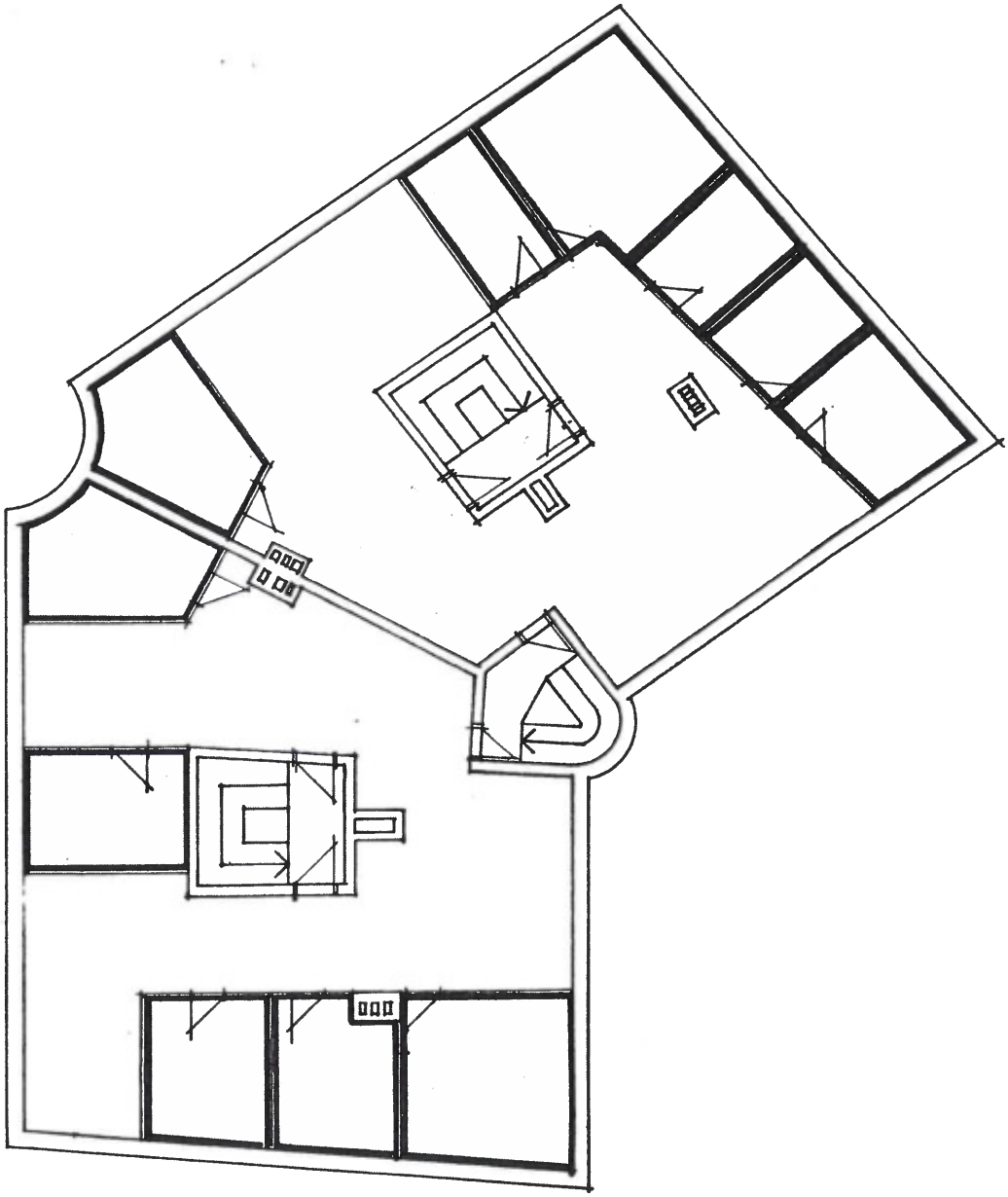
Langgaardgløkkens Byggeselskap A/S

Kåre Haug Brit Lekaas

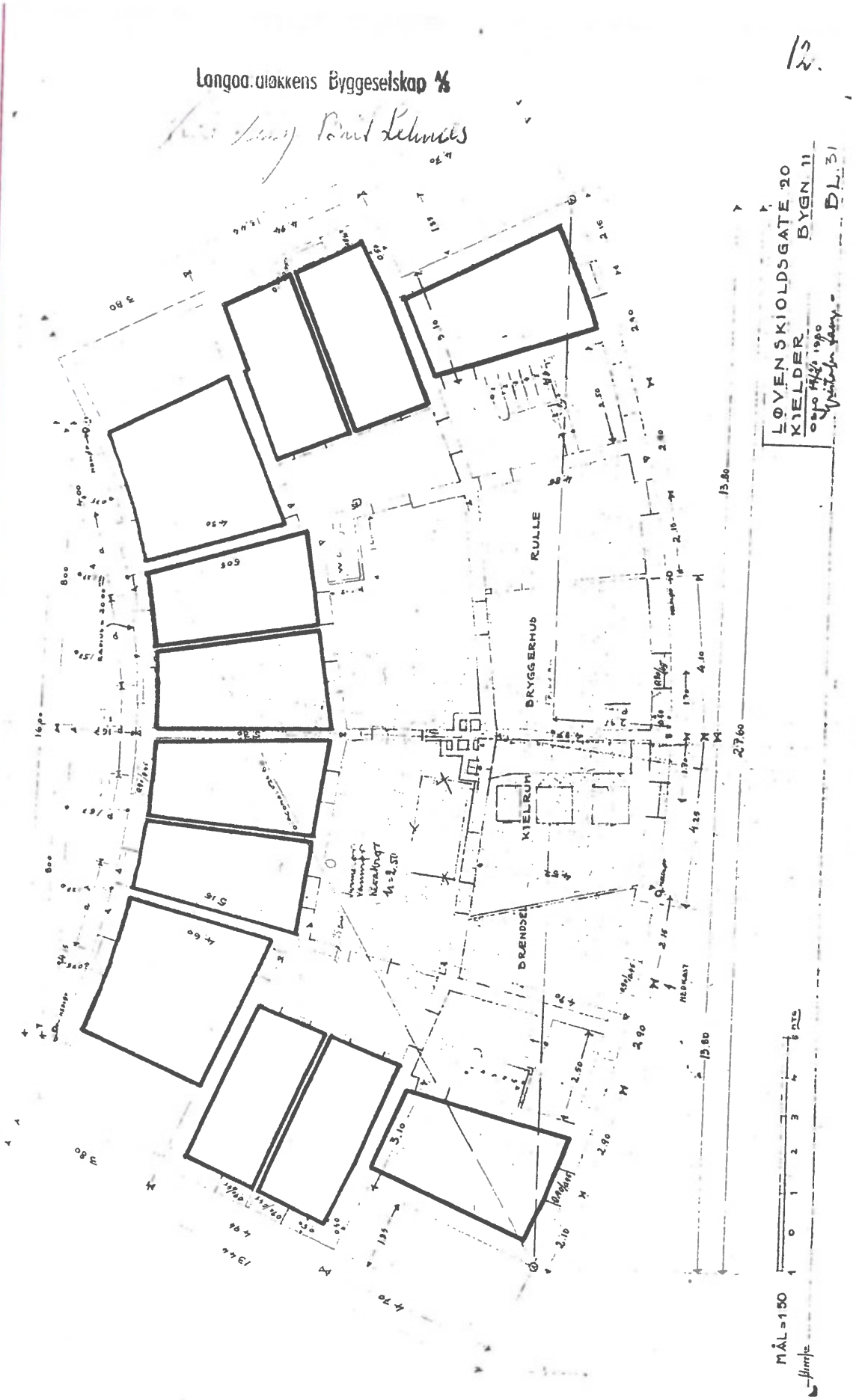


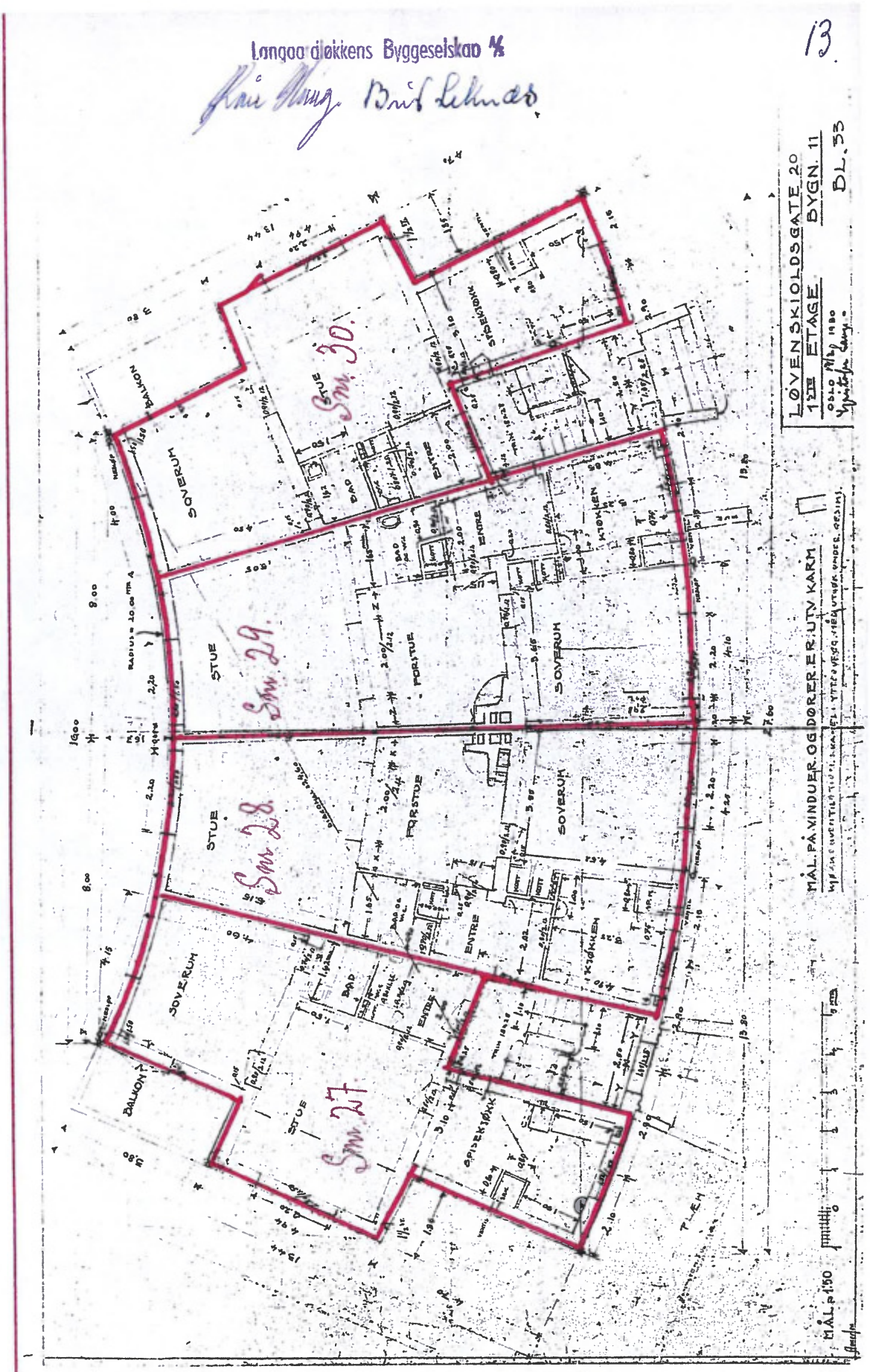
11.

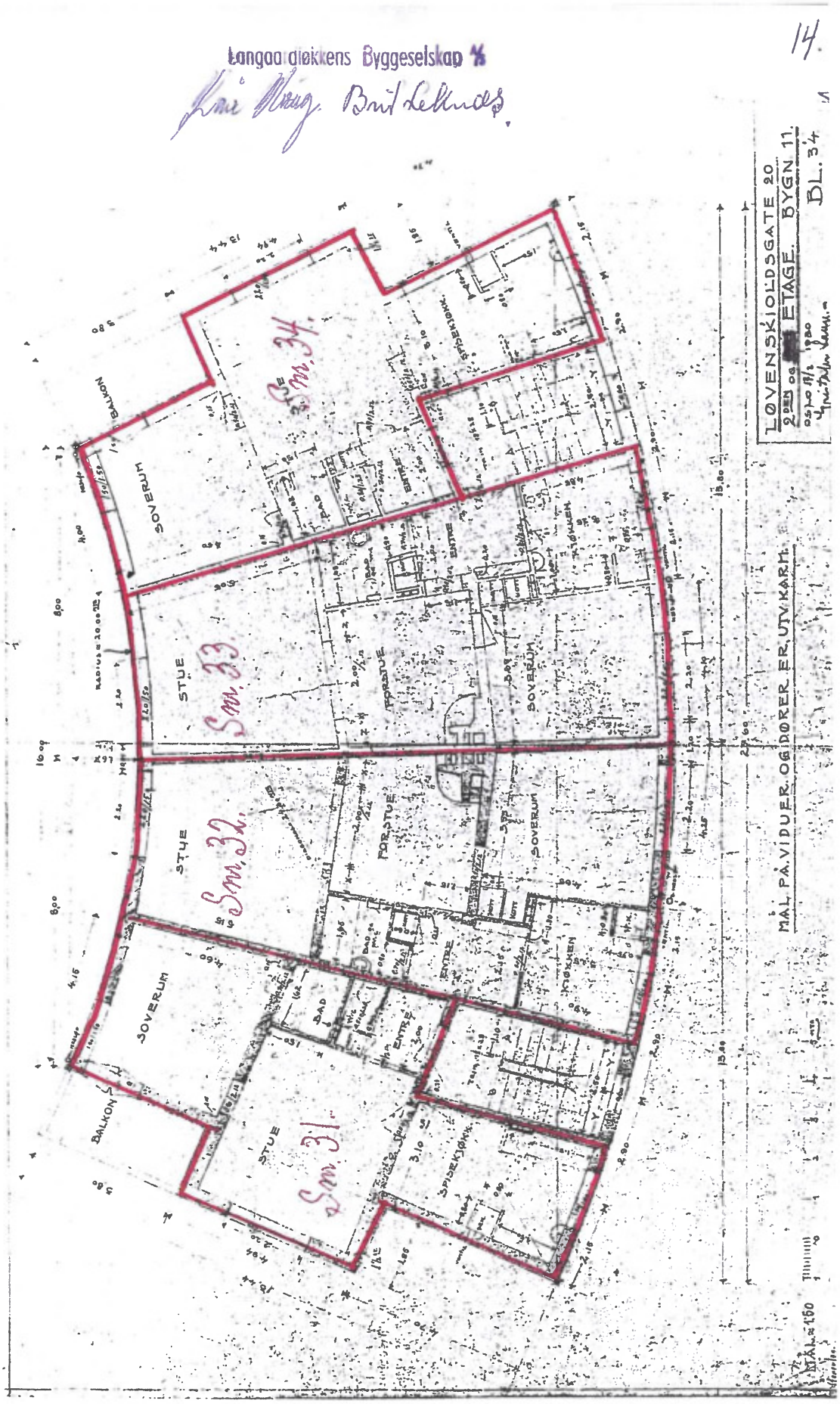
Langaardløkkens Byggeselskap A/S



BRISKEBYVEIEN 86.
LOFTSETASJE.
PLAN B.


Langoa. Oløkkens Byggeselskap A/S
LØVENSKIOLDSGATE 20
KJELDER
BYGN 11
BL. 31
RULLE
BRYGGERHUS
KJELRUM
BRENDSEL
MÅL 1:50

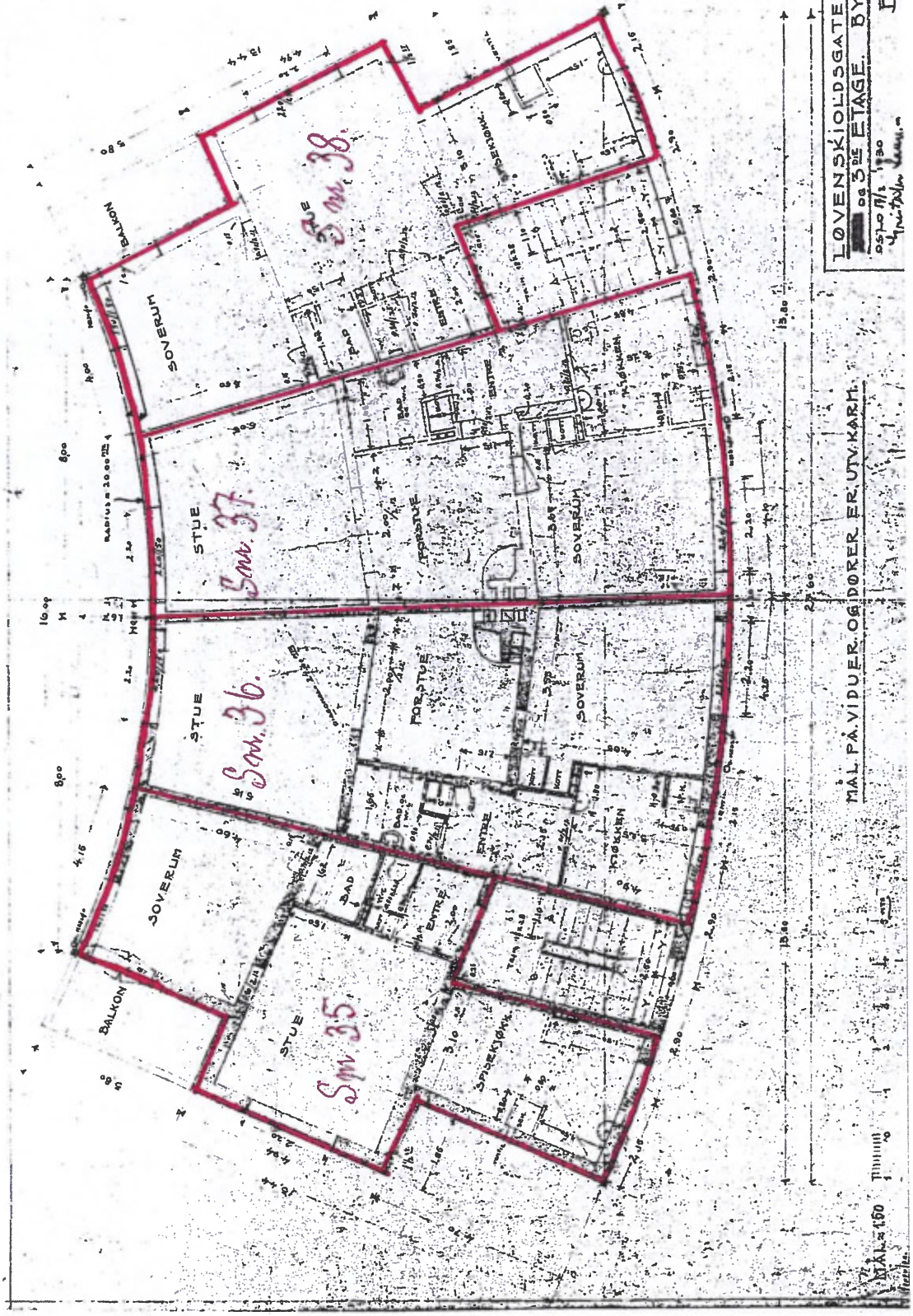

Løvenskioldsgate 20
1. ETASJE
BYGN. 11
BL. 53
MÅL. PÅ VINDUER OG DØRER ER I UTV. KARM
MÅL 1:50
Leil. Mag. Brit Lilleås
13.
Sm. 30.
Sm. 29.
Sm. 28.
Sm. 27.
STUE
SOVERUM
FORSTUE
KJØKKEN
BAD
ENTRE
BALKONG
SPISEKJØKK


14.
Langaa tiekkens Byggeselskap ⅓
LØVENSKIOLDSGATE 20
2 ETAGE. BYGN 11.
BL. 34
MÅL PÅ VIDUER. OG DØRER ER UTV. KARM.
Sm. 34.
Sm. 33.
Sm. 32.
Sm. 31.
SOVERUM
STUE
FORSTUE
BAD
ENTRE
KJØKKEN
SPISEKJØKK.
BALKON

15.

Langgaardløkkens Byggeselskap A/S

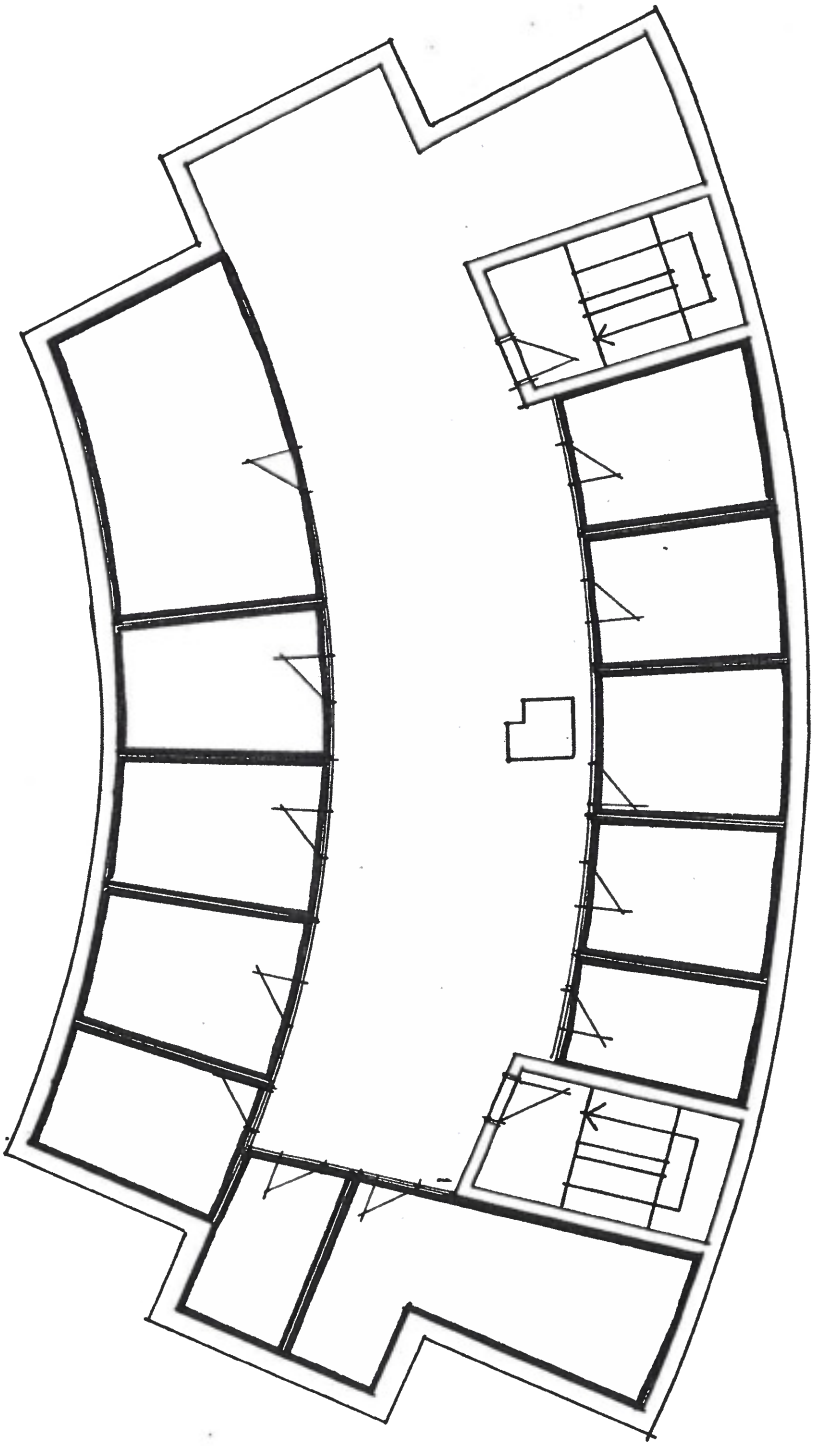
Leil. Bruz Brit Lilleås.

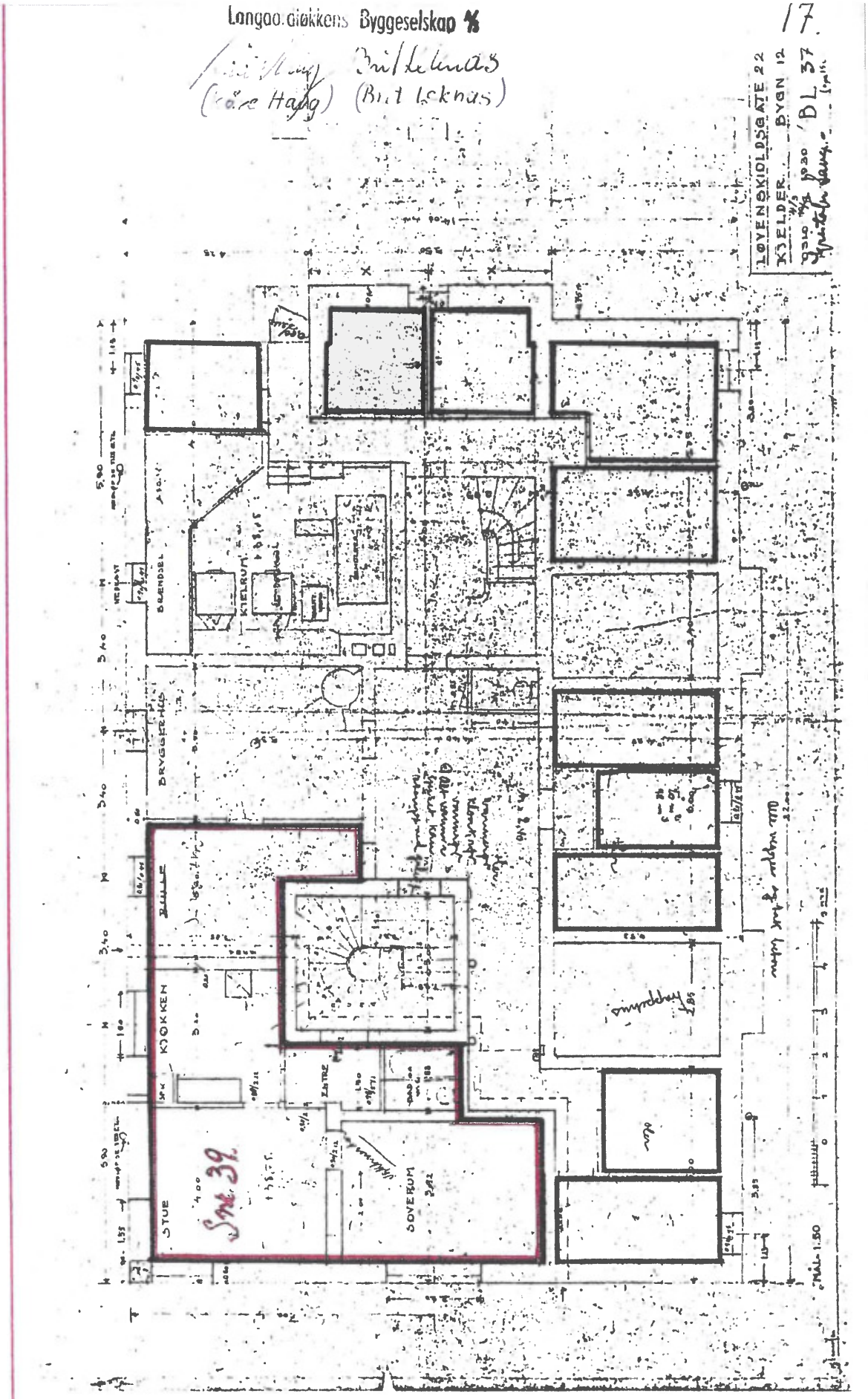


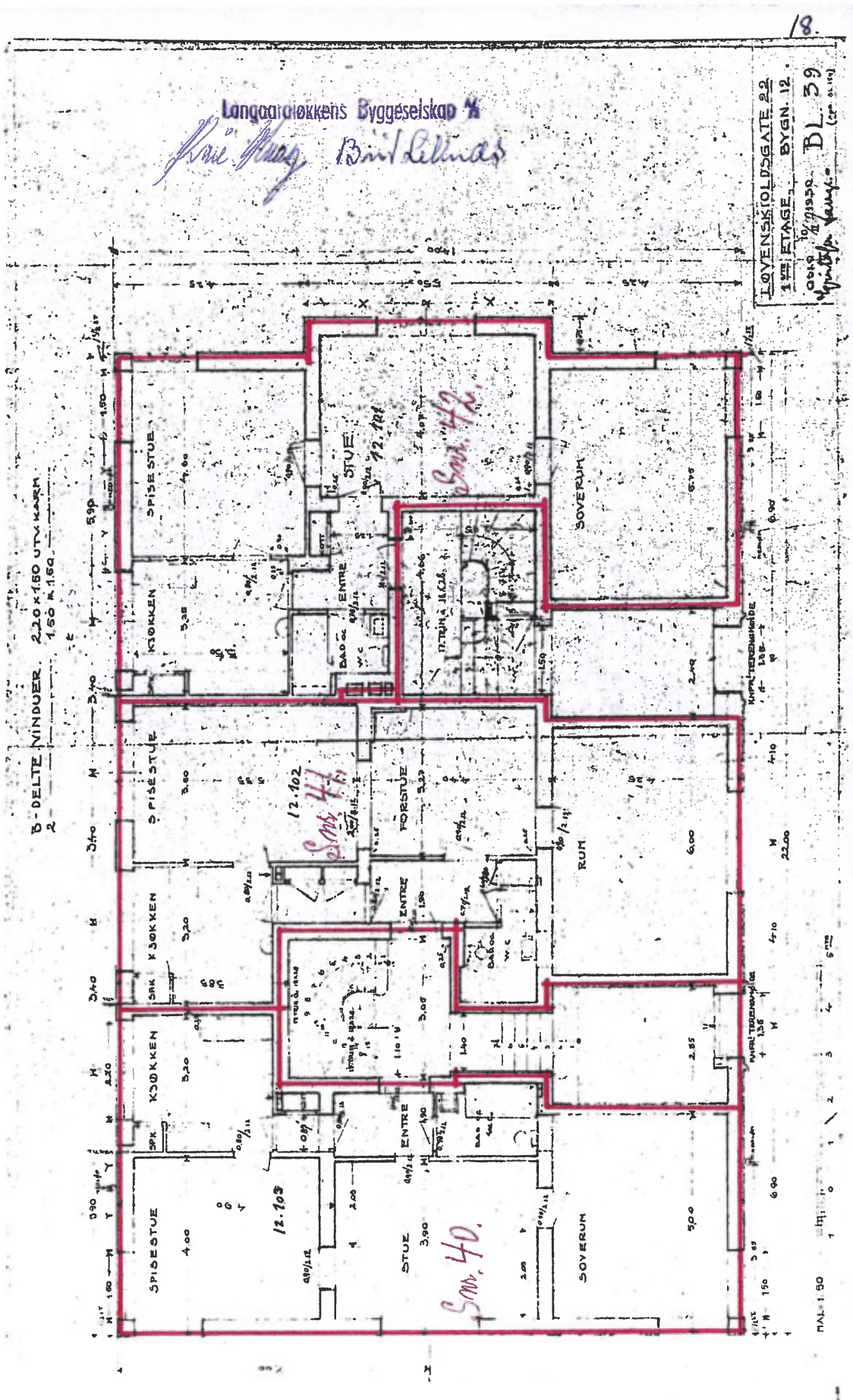
Langaardakkens Byggeselskap A/S

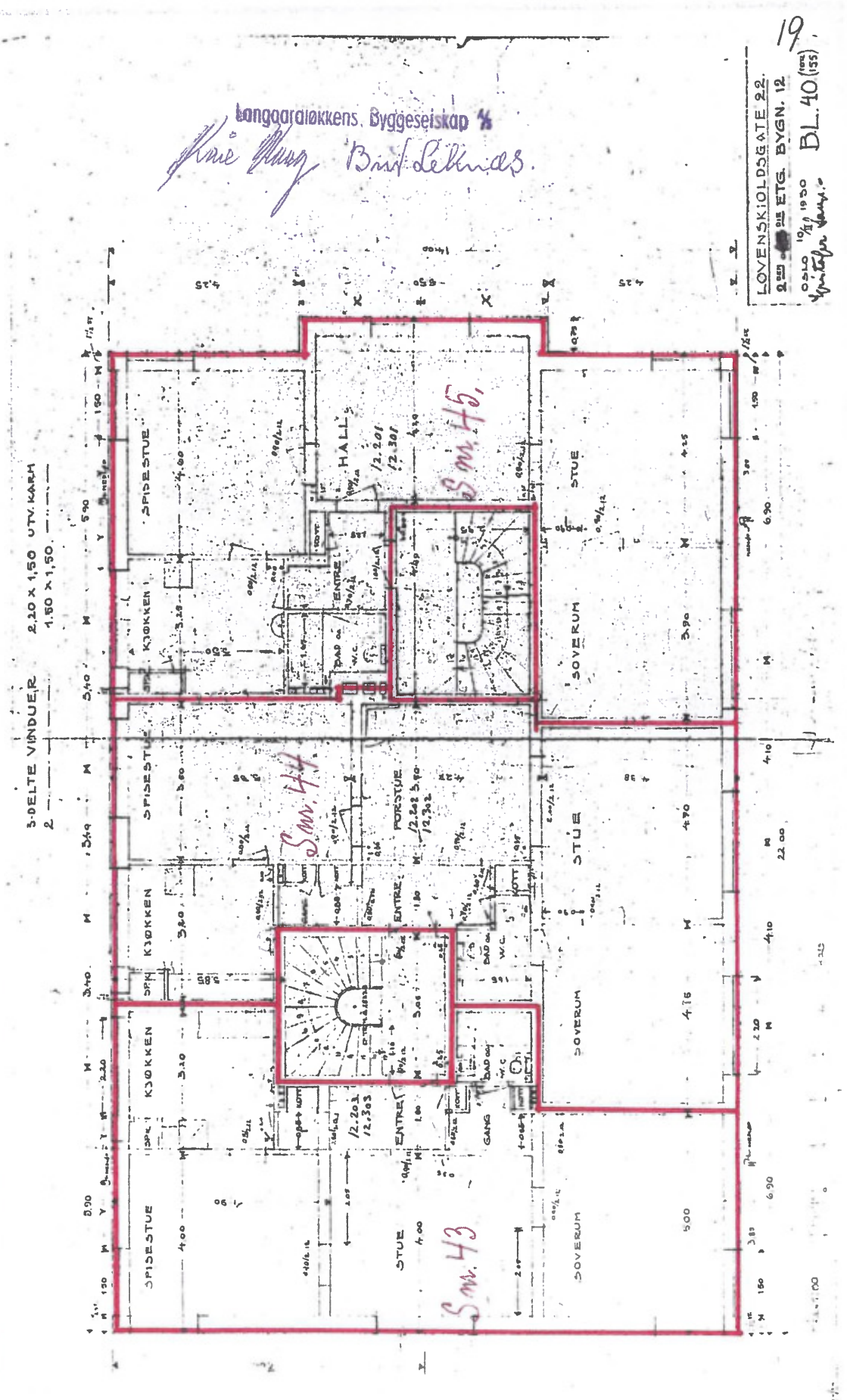
16

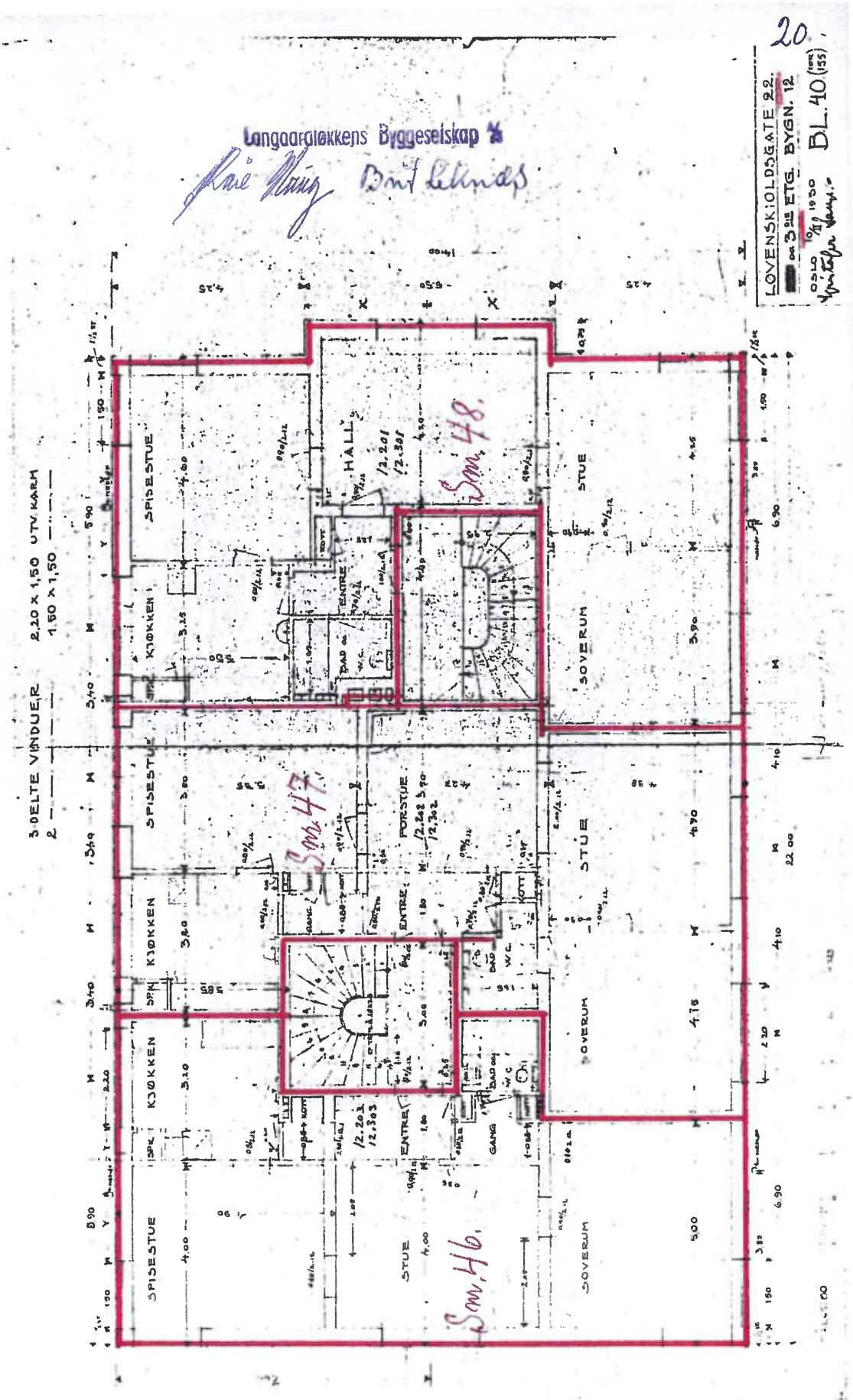
LØVENSKIOLDSGATE 20
LOFTSETASJE
BYGN. 11.




Langoo. Gjøkkens Byggeselskap
17.
LØVENSKIOLDSGATE 22
KJELDER — BYGN 12
BL 37
KJØKKEN
STUE
SOVEROM
BRENNSEL
KJELRUM
BRYGGERHUS
Stue 39


18.
Langaaralokkens Byggeselskap A/S
LOVENSKIOLDSGATE 22
1. ETAGE BYGN. 12
BL. 39
SPISESTUE
KJØKKEN
STUE
ENTRE
SOVERUM
FORSTUE
RUM
12.101
12.102
12.103
Snr. 42.
Snr. 41.
Snr. 40.


19.
Langgaardløkkens Byggeselskap
LOVENSKIOLDSGATE 22.
BYGN. 12
BL. 40
3-DELTE VINDUER
2,20 x 1,50 UTV. KARM
1,50 x 1,50
SPISESTUE
KJØKKEN
HALL
ENTRE
SOVERUM
STUE
PORSTUE
GANG
Sm. 45
Sm. 44
Sm. 43

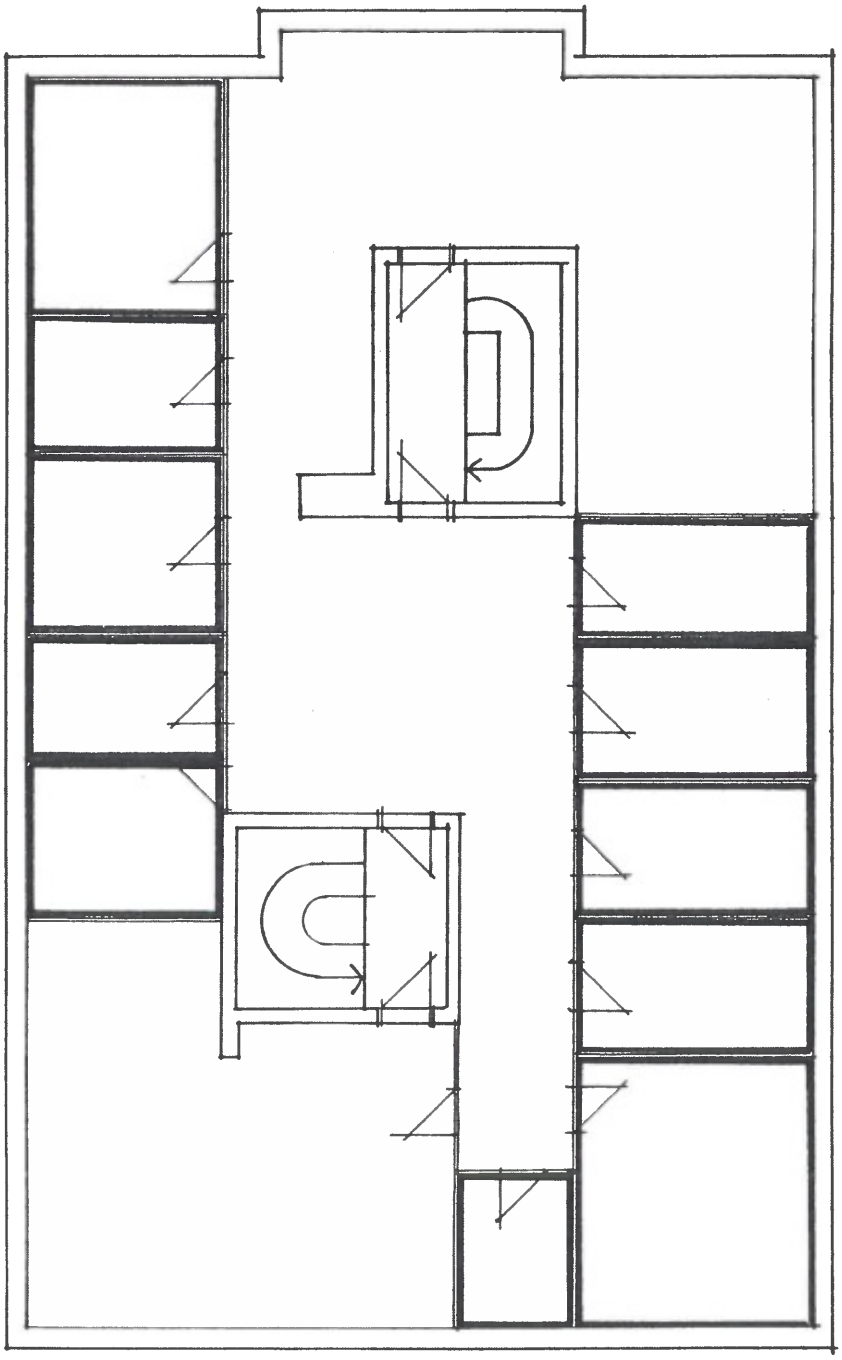

20.
Langgaardløkkens Byggeselskap
LØVENSKIOLDSGATE 22.
3DJE ETG. BYGN. 12
BL. 40 (155)
3 DELTE VINDUER
2,10 x 1,50 UTV KARM
1,50 x 1,50
HALL
SPISESTUE
KJØKKEN
ENTRE
BAD
W.C.
SOVERUM
STUE
FORSTUE
GANG
Sm. 48.
Sm. 47.
Sm. 46.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/62202/105
Uthentet 2025-04-28 12:59

21.

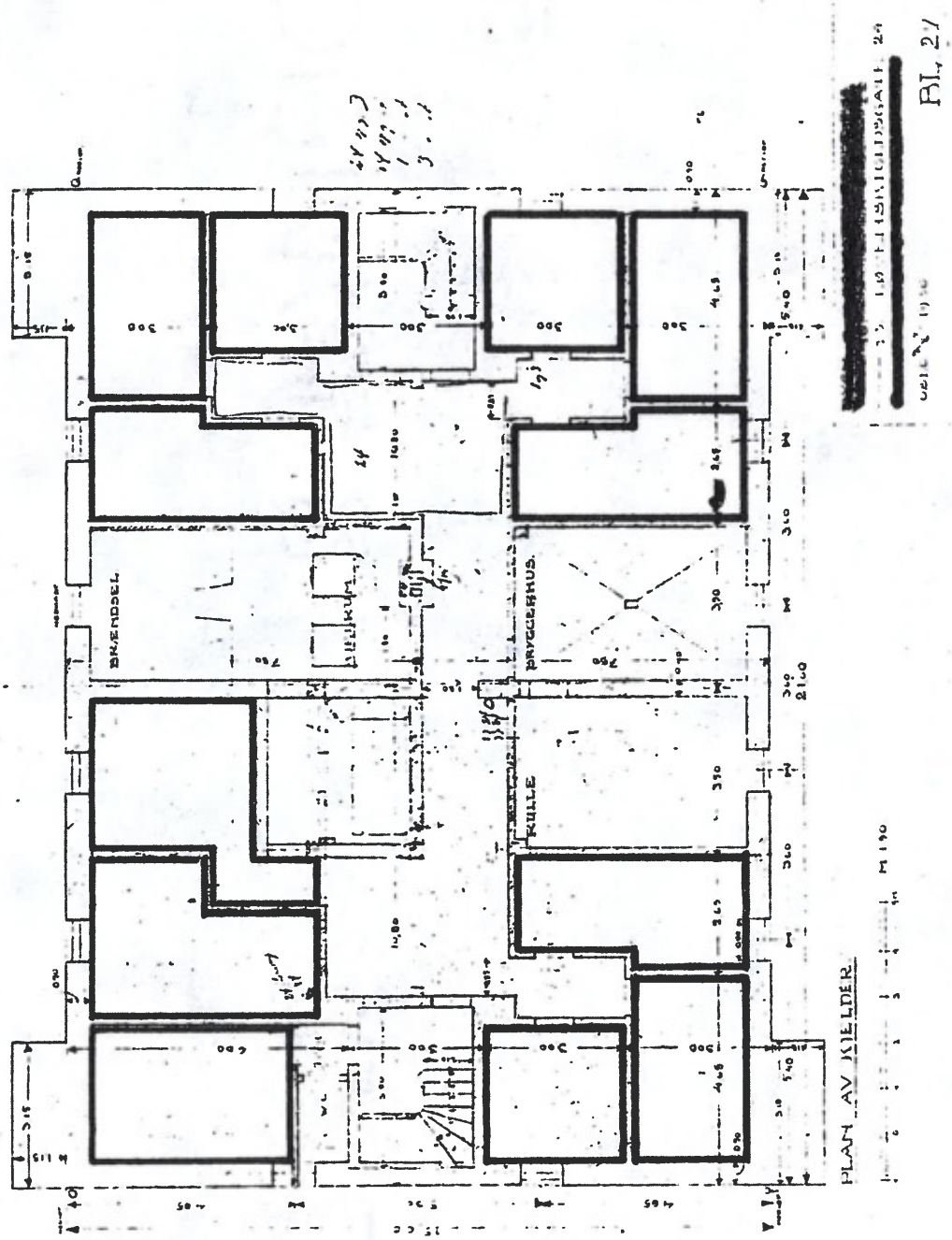
Langgaardløkkens Byggeselskap A/S

IØVENSKJOLDSGATE 22
LOFTSETASJE
BYGN. 12.



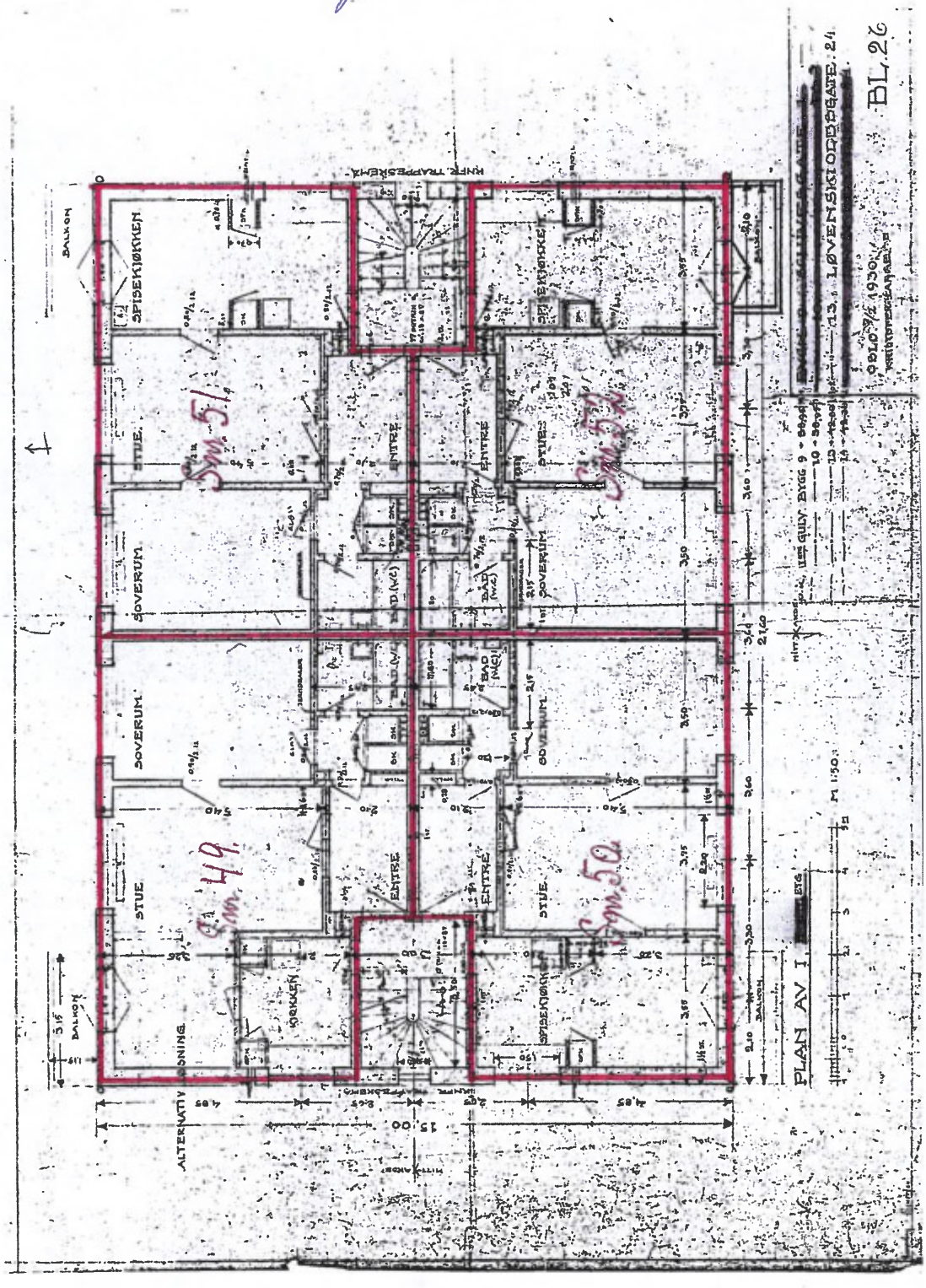
22

Langaardløkkens Byggeselskap A/S



23.

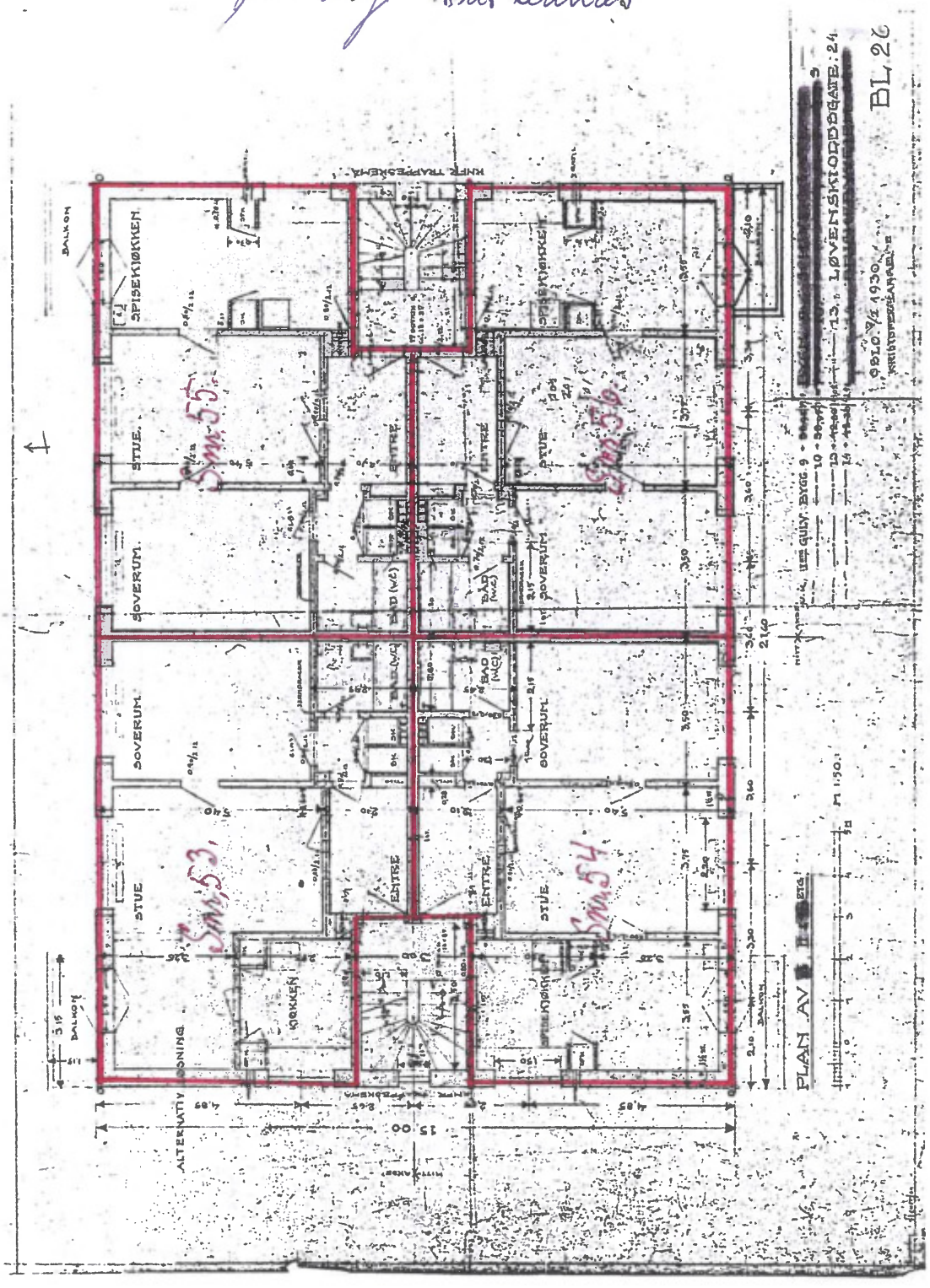
Langgardløkkens Byggeselskap A/S



24.

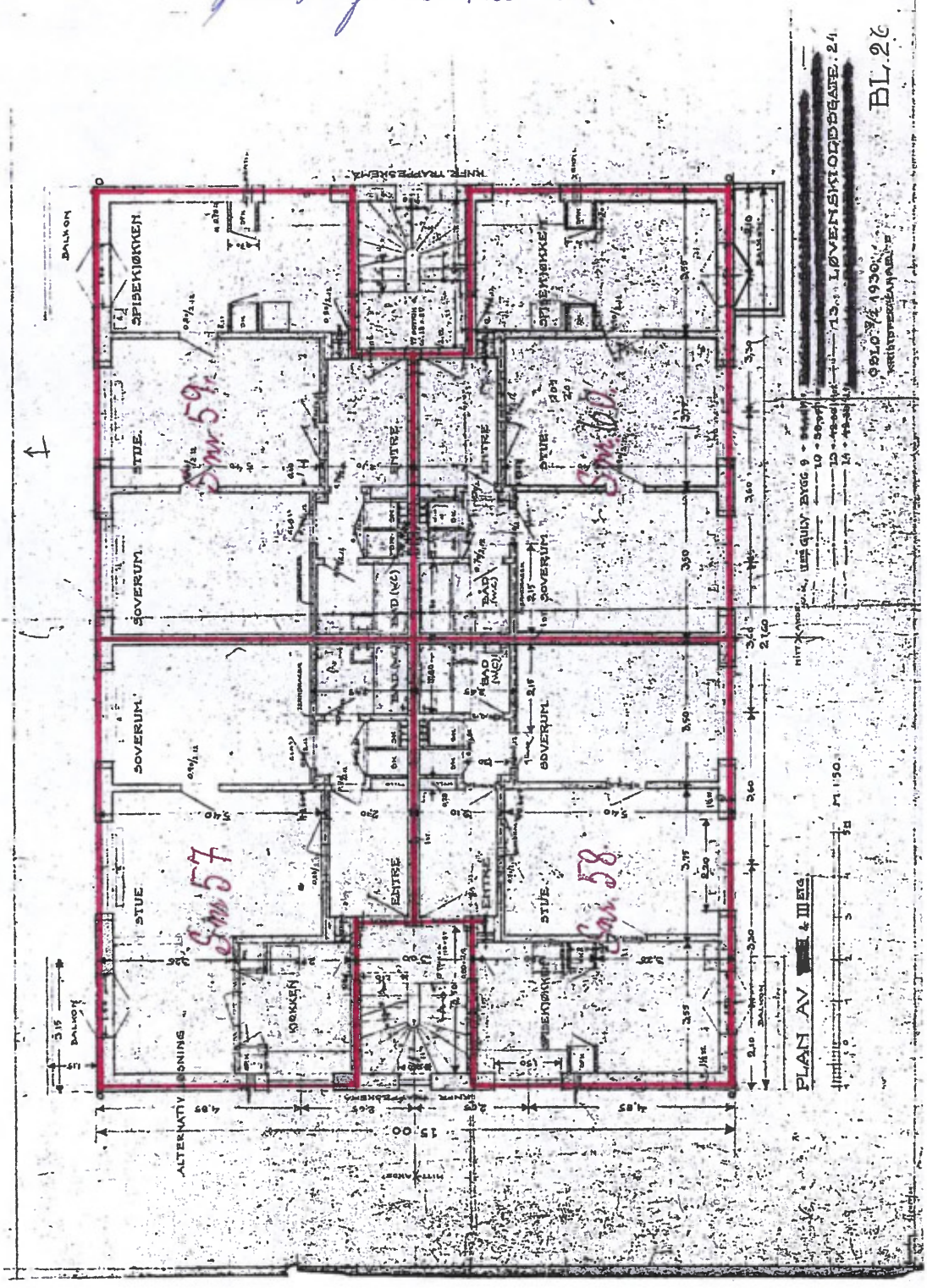
Langgaardjekkens Byggeselskap A/S

Arne Olsen Brit Lilleås



25.

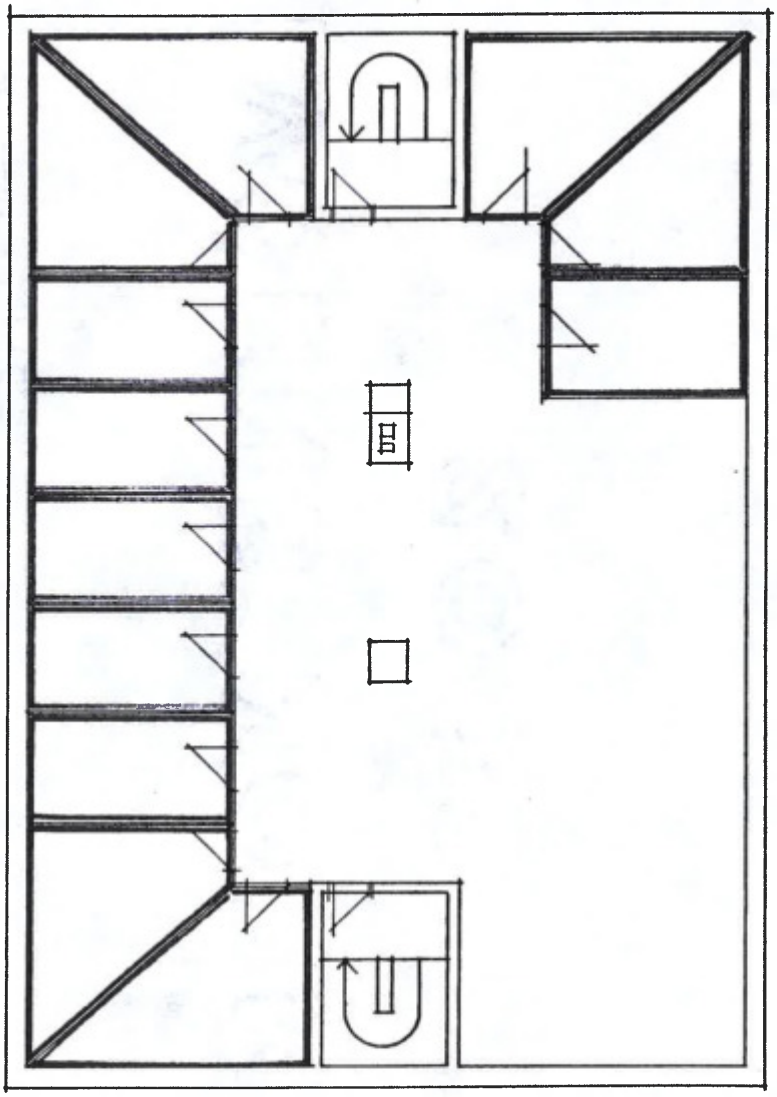
Langgaardløkkens Byggeselskap A/S



26.

Langgaardløkkens Byggeselskap A/S

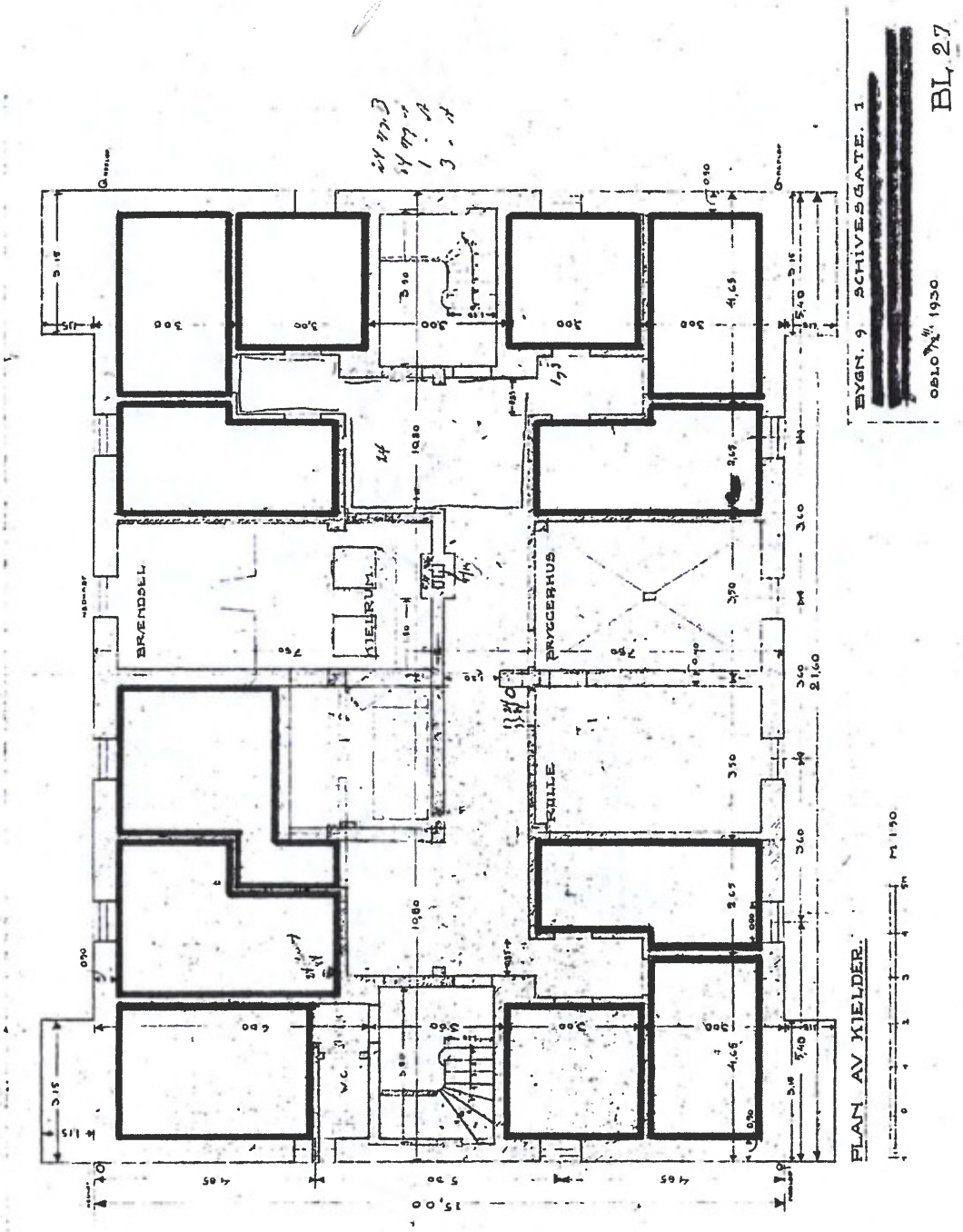
LØVENSKIOLDSGT. 24.
LOFTSETASJE
BYGN. 73.



27.

Langgaardsbakkens Byggeselskap A/S

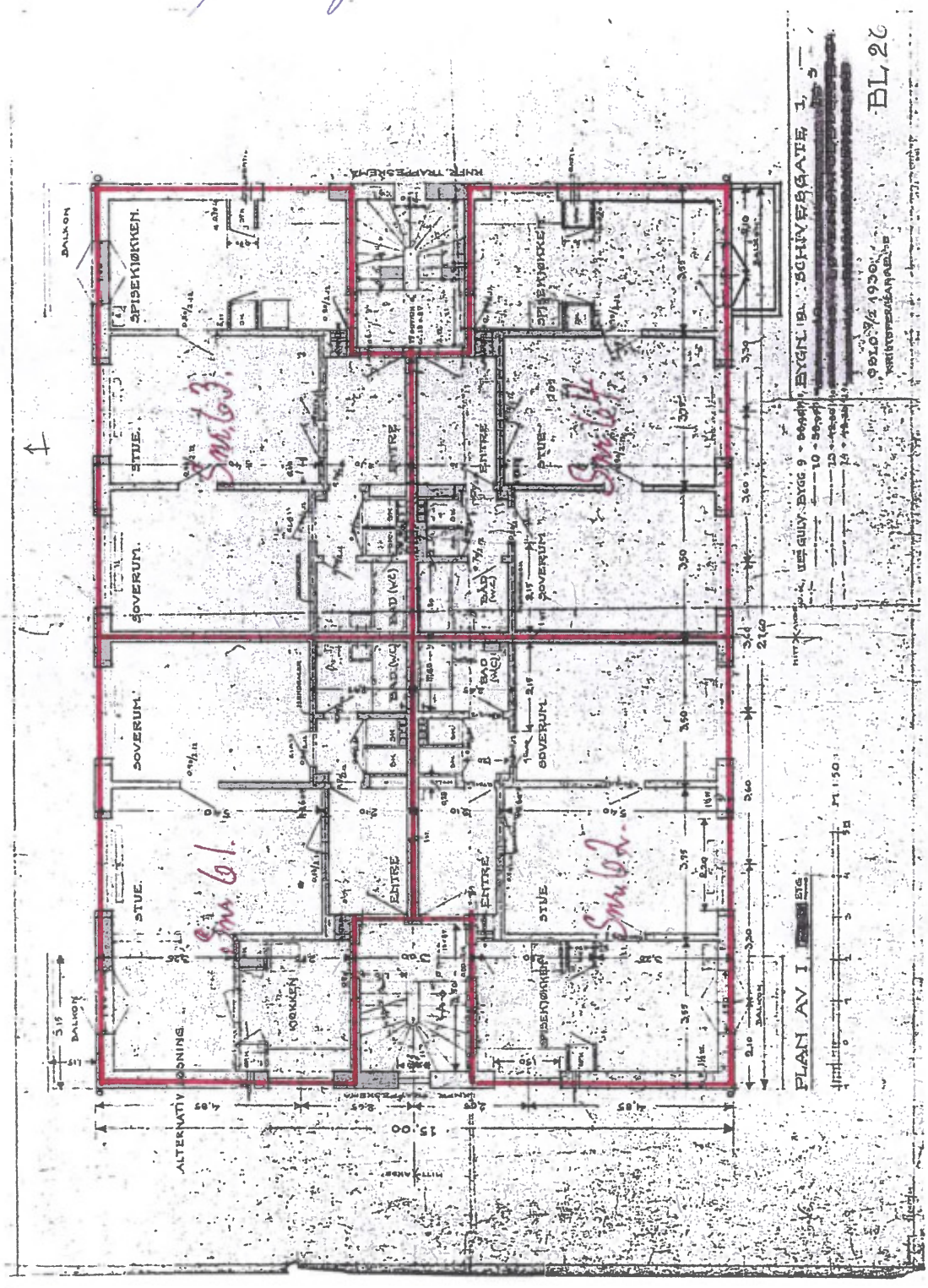
BL 27



28.

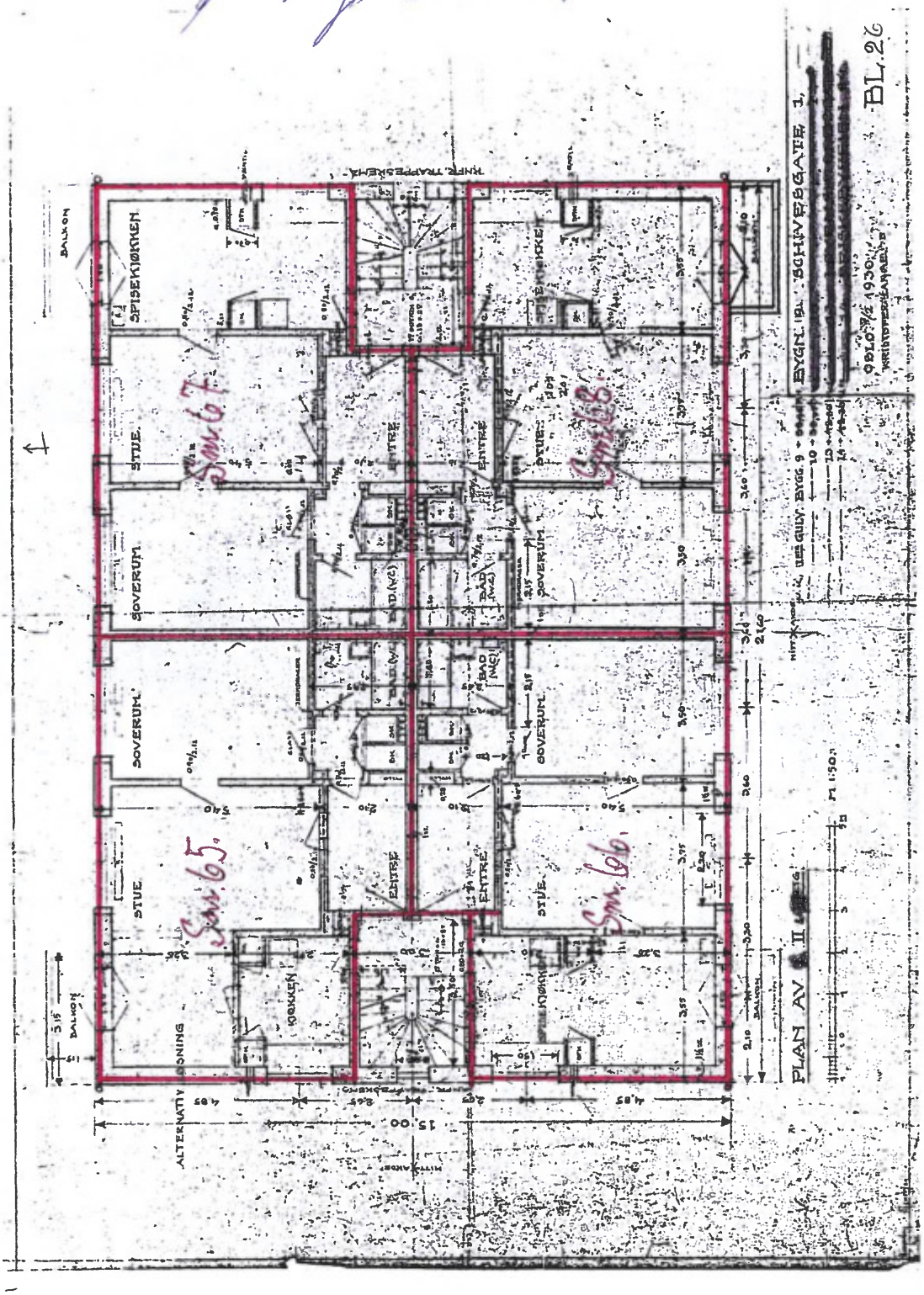
Langaardløkkens Byggeselskap A/S

Arie Haug. Brit Liknæs



29

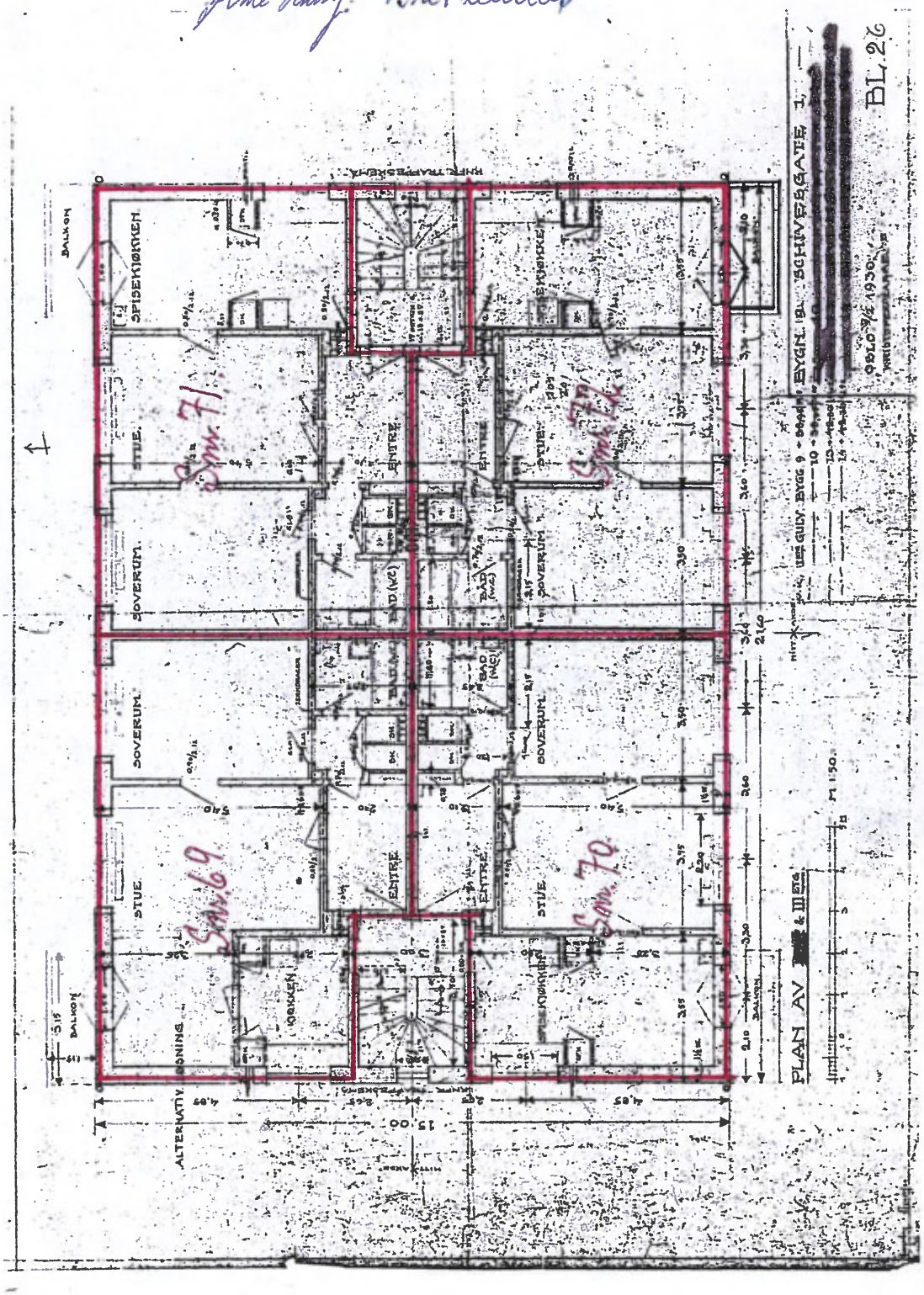
Langgaardgjøkkens Byggeselskap A/S



30

Langaardløkkens Byggeselskap A/S

Kåre Haug Brit Lelinds

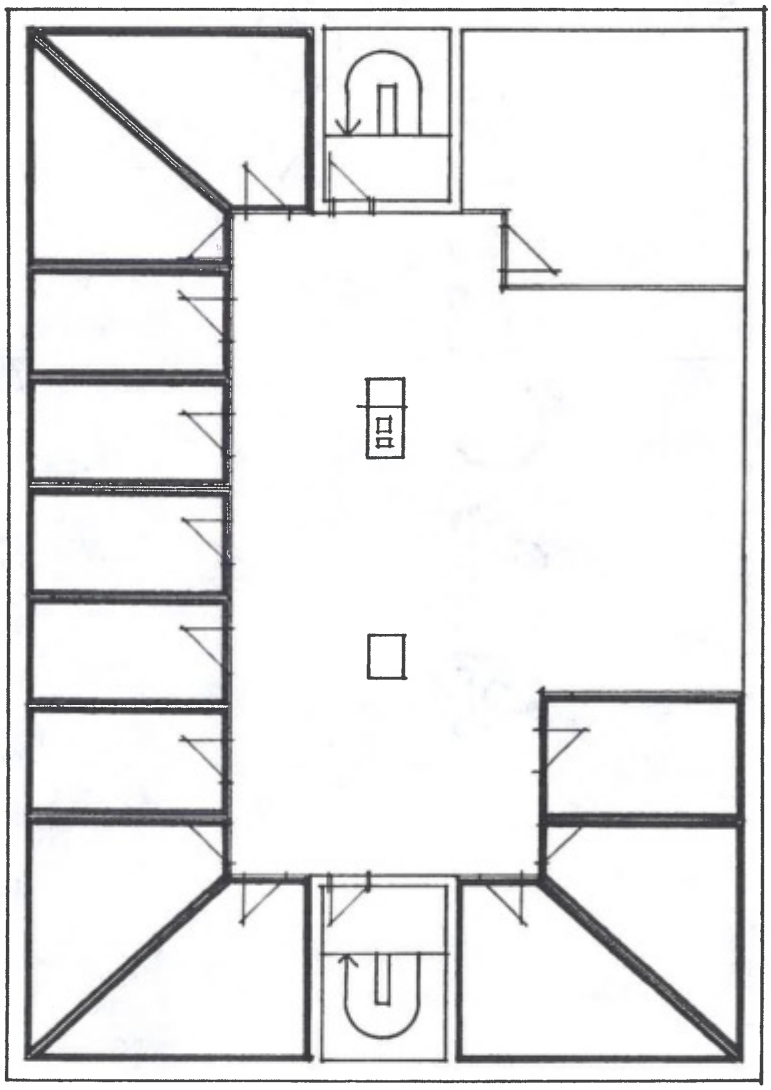


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/62202/105
Uthentet 2025-04-28 12:59

Langodalbakkens Byggeselskap A/S

31.

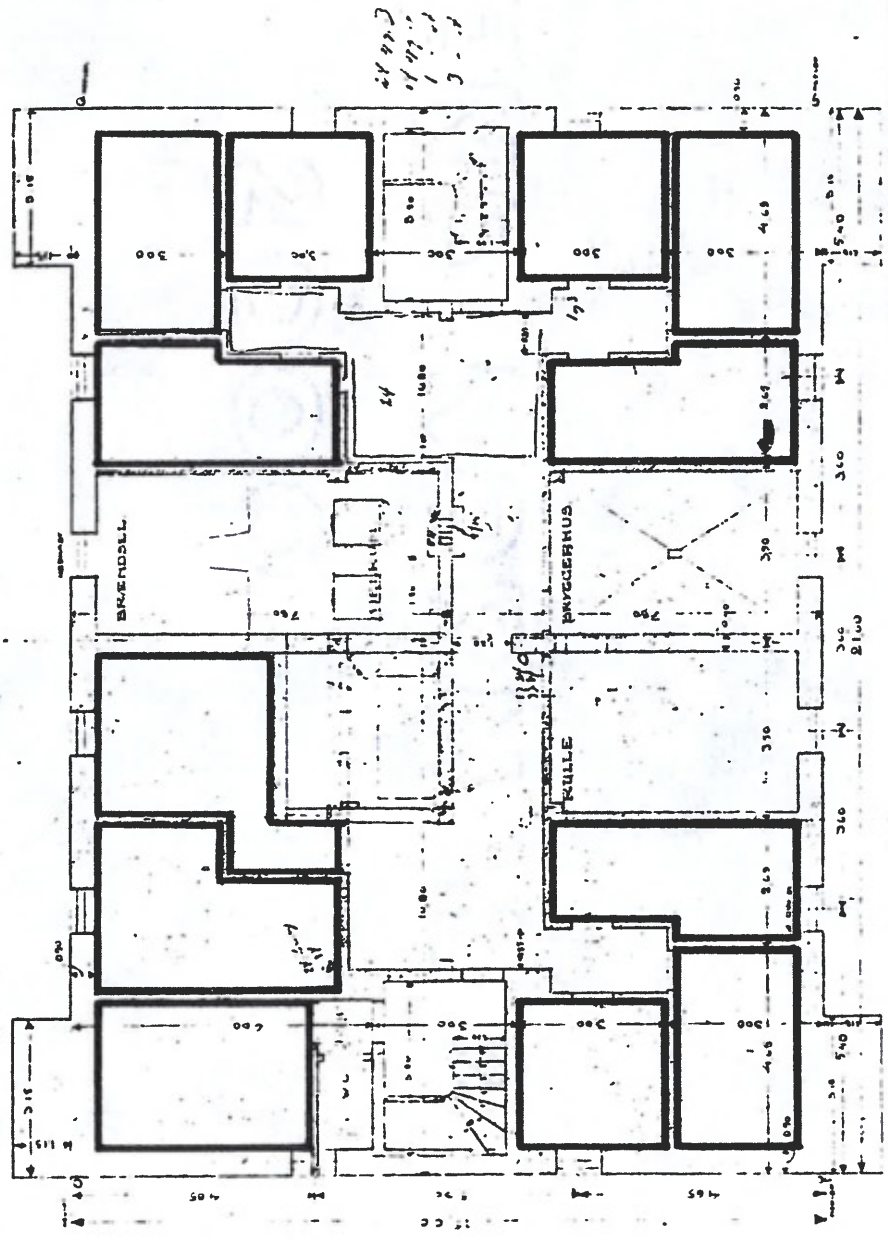
SCHIVESGT. 1.
LOFTSETASJE
BYGN. 9.



32.

Langaardbakkens Byggeselskap A/S

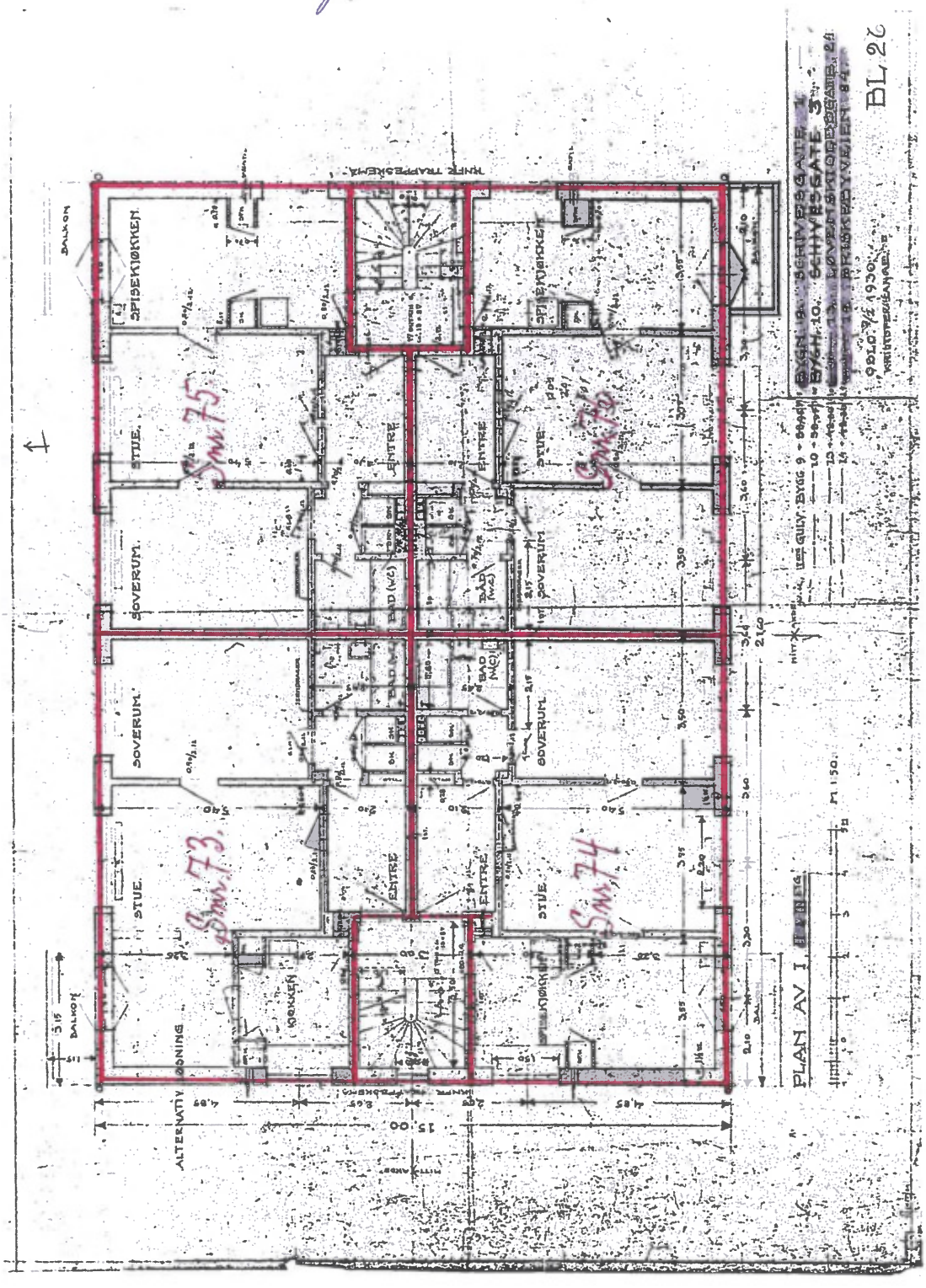
Bil. 27



PLAN AV LEILIER

33

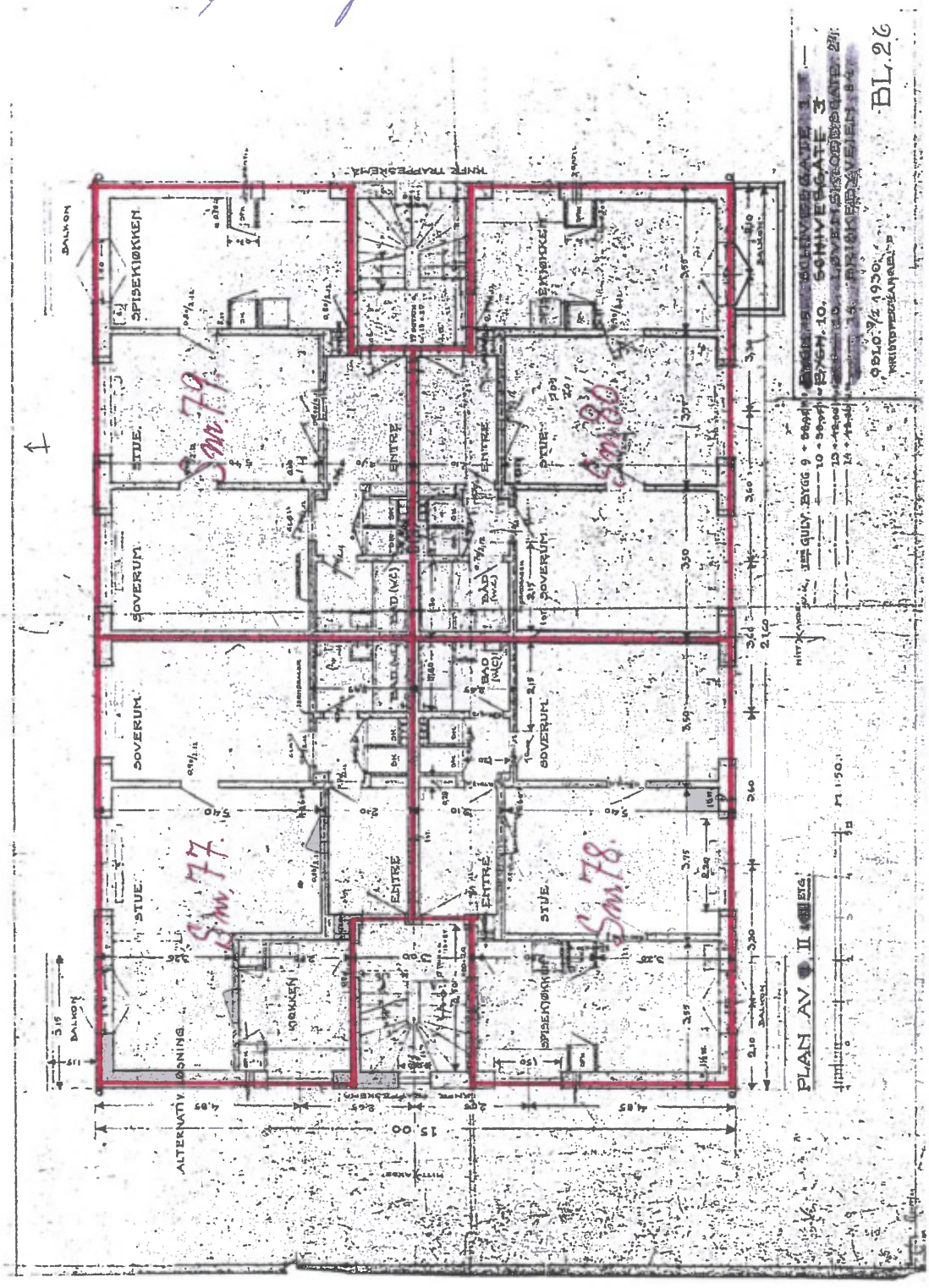
Langoardløkkens Byggeselskap A/S



34

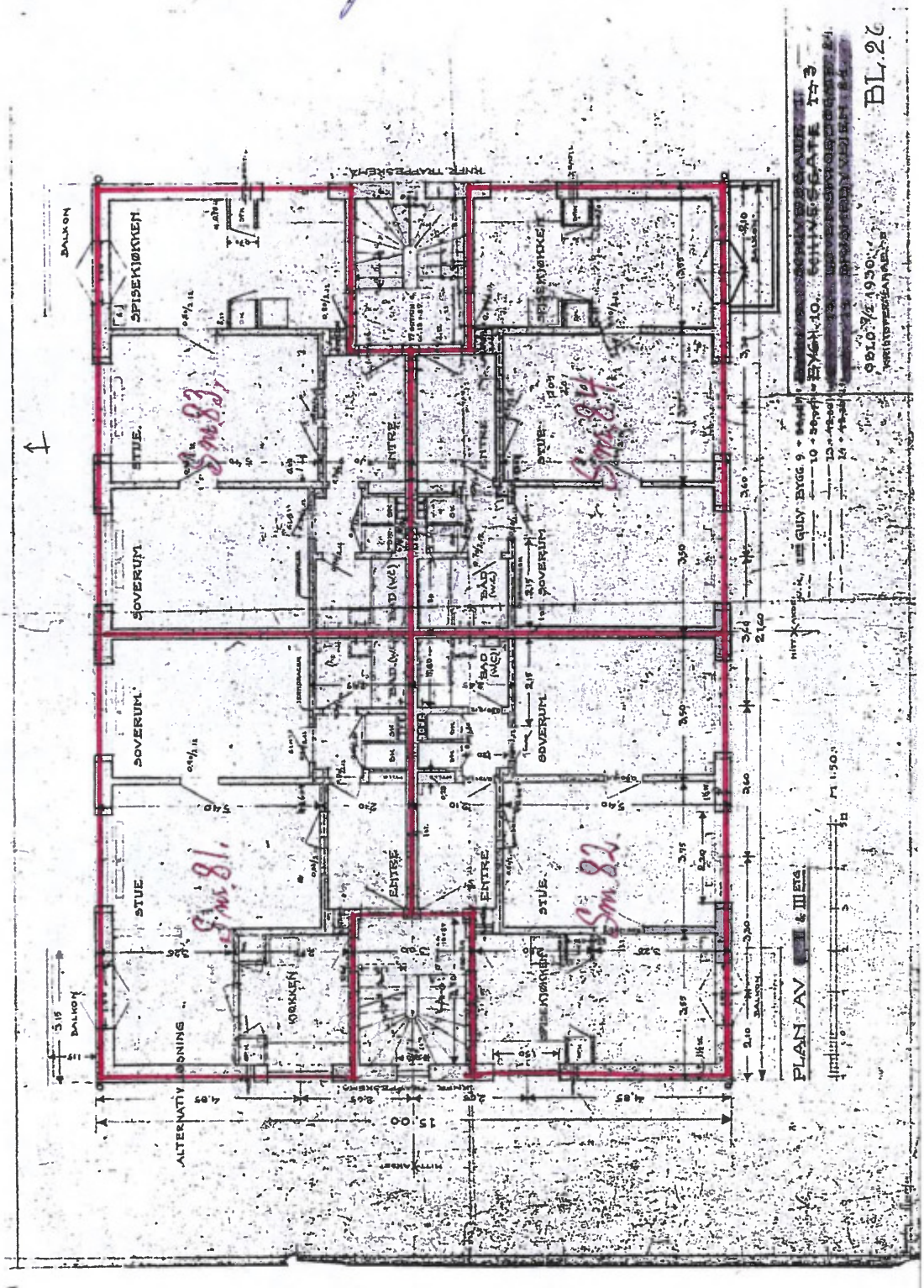
Langaardløkkens Byggeselskap A/S

Kåre Mong Brit Lidmaas



35.

Langgardløkkens Byggeselskap A/S



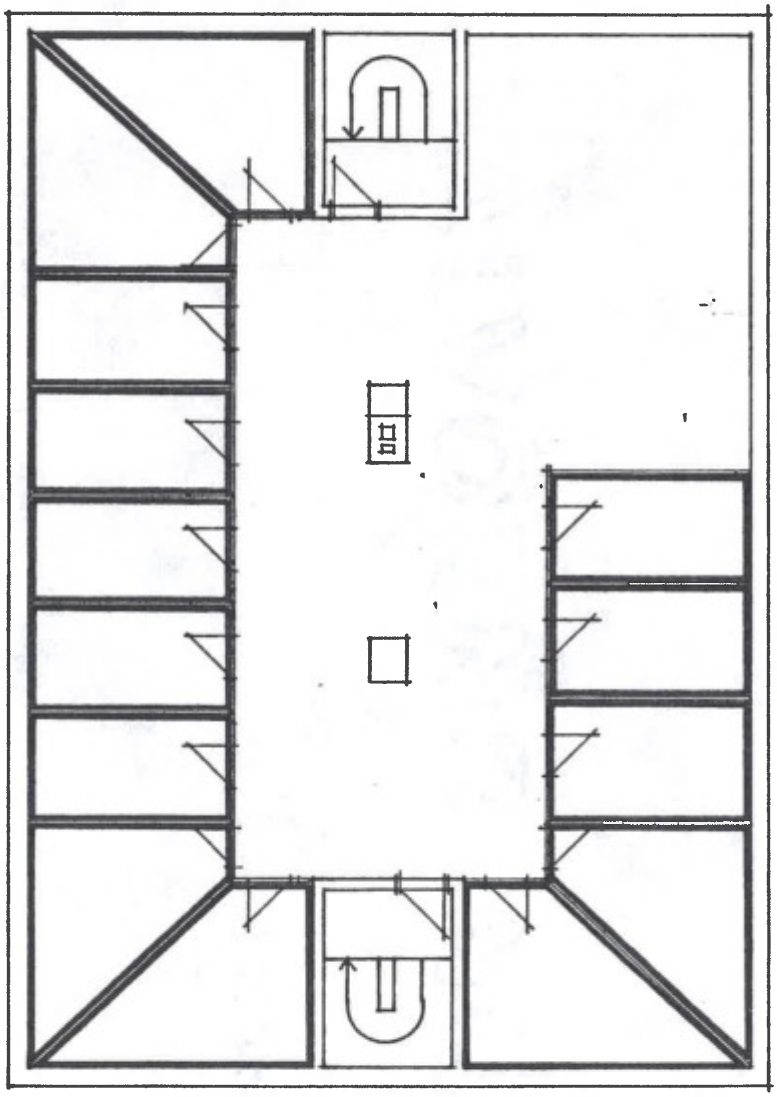
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/62202/105
Uthentet 2025-04-28 12:59

36.

Langaardløkkens Byggeselskap A/S

Kåre Klaus Brit Lilleaas

SCHIVESGT. 13.
LOFTSETASJE
BYGN. 10



DAGBOKFØRT

04.DEC.84 062202

BYFOGDEN I OSLO

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
SOMMERROGATA 17
0255 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 186-25-0040 (Ellen Marie Kristiansen)
Vår referanse: 3736124/26262503
Bestilling: C3 2025-04-28 (7) 46

Dato
28.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8638	105	14.2.1994	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	212	22	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. 1994/8638/105
Uthentet 2025-04-28 13:01

Ki OLE

AVTALE

OM

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD

AV HØYSPENNINGSKABELANLEGG

Mellom Oslo Energi AS
(nedenfor kalt OE)

og

Langaardløkken Sameie v/ Gård og Grunn A/S

som eier og hjemmelshaver av gnr.212 og bnr.22 i Oslo kommune.
(nedenfor kalt grunneieren)

er det inngått slik avtale om rettighetserverv for et 132 kV høyspenningskabelanlegg.

Kabelanlegget er vist på tegning nr. 920516 datert 16.05.92. Lengden av kabeltraséen over eiendommen er ca. 25 m.

For høyspenningskabelanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

22 035200

Doknr 8638 Tinglyst 14 02 1994 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

9210 0232

1. ENERGIVERKETS RETTIGHETER OG PLIKTER.

1.1. Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneieren gir herved OE og senere kabeleiere stedsevarig rett til på eiendommen å anlegge en kabeltrasé for å bygge, drive og vedlikeholde ovennevnte kabelanlegg. Kabeltraséens bredde er 0,5 m og grøftedybden 1 m. Grunneieren varsles før arbeidet igangsettes.

OE har rett til å fornye og / eller ombygge kabelanlegget dersom dette ikke medfører utvidelse av kabeltraséen eller andre erstatningsbetingende endringer i det tekniske anlegget.

1.2. Transport og ferdsel

OE har rett til å bruke nåværende og fremtidige veier på eiendommen, samt rett til nødvendig fremkomst over eiendommen forøvrig, for utøvelse av de i avtalen nevnte rettigheter. Rettigheten omfatter også utbedring av eksisterende veier, samt bygging av nye etter nærmere avtale om trasévalg.
Skader, herunder ekstraordinær slitasje, på veier og / eller eiendommen forøvrig som måtte oppstå på grunn av OE's transport og ferdsel, er OE ansvarlig for å rette opp.

All ferdsel skal skje med minst mulig ulempe for grunneier.

1.3. Opprydding

OE plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4. Byggeforbud / beplantning

OE har rett til å forby at det i kabeltraséen oppføres noen form for bebyggelse og beplantning av trær i en minimumsavstand av 2 m til hver side for kabelen, eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av kabelanlegget.

2. GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1. Eiendomsrett til grunn

Grunneieren beholder eiendomsretten til grunnen og kan fritt disponere denne til dyrking, beiting og transport o.l., dog med de begrensninger som følger av denne avtale.

2.2. Arbeid nær kabeltraséen

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skade som han påfører kablene, f.eks. ved sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.

Før slike arbeider iverksettes, skal grunneieren varsle OE, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak.

Kostnader OE har ved å bistå grunneier med sikkerhetstiltak, bæres av OE.

Når grunneieren har iverksatt de anviste tiltak, er han ansvarsfri.

Dersom OE ikke varsles og / eller de anviste tiltak ikke følges, kan grunneier bli ansvarlig etter alminnelige erstatningsregler.

2.3. Flytting

Dersom grunneier ønsker å få kabelanlegget flyttet, må han selv bære omkostningene med dette.
Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

3. ERSTATNING

3.1. Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som OE måtte forårsake under anleggsarbeidet eller senere, utbedres uten unødig opphold eller godtgjørelse etter særskilt avtale eller skjønn som påstevnes av OE.
Det samme gjelder bruk av fremtidige veier.

4. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1. Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art, avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. skjønnsloven § 4 som påstevnes av OE.

9329. 0233 - 0002

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og forøvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift med sete i den rettskrets OE har sitt hovedkontor, overensstemmende med kapittel 32 i lov om rettergangsmåten for tvistemål.
Hver av partene oppnevner sin voldgiftsmann og voldgiftsmennene i fellesskap en oppmann. Unnlater partene å oppnevne en voldgiftsmann eller blir voldgiftsmennene ikke enige om oppmannen, foretas oppnevnelsen av justitiarius / sorenskriveren i den rettskrets OE har hovedsete.

4.2. Tinglysning
Grunneieren samtykker i at denne avtale kan tinglyses som heftelse på eiendommen. OE betaler omkostningene i forbindelse med tinglysningen.

5. SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Denne avtale er utstedt i 2 - to - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar.

Oslo den 12/7-1993

Sameie
Langaardløkk

Grunneier
Stein Kirkeby

F: B.

Same
Langaardløkk
(personnr. / foretaksnr.)

Lars Dokl

Oslo den 18/2-94

Even Ingersmen

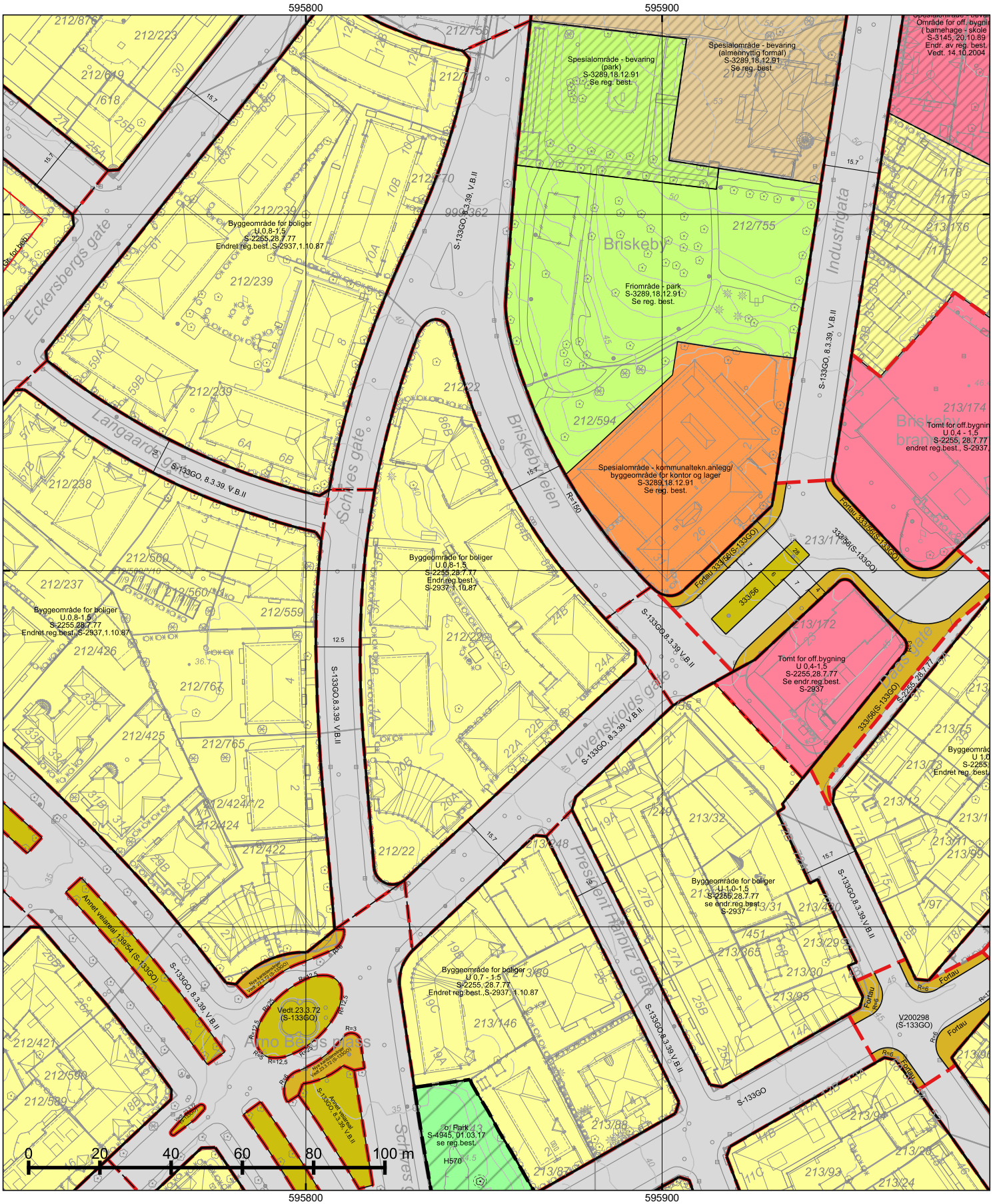
Oslo Energi AS

Kopiens riktighet bekreftes
Oslo, 21.02.94
Morten Grødahl
div.dir.

TINGLYST
14 FEB 1994
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 8638

Sunniva Berntsen
SUNNIVA BERNTSEN
dfm.

0329-0133-1772



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

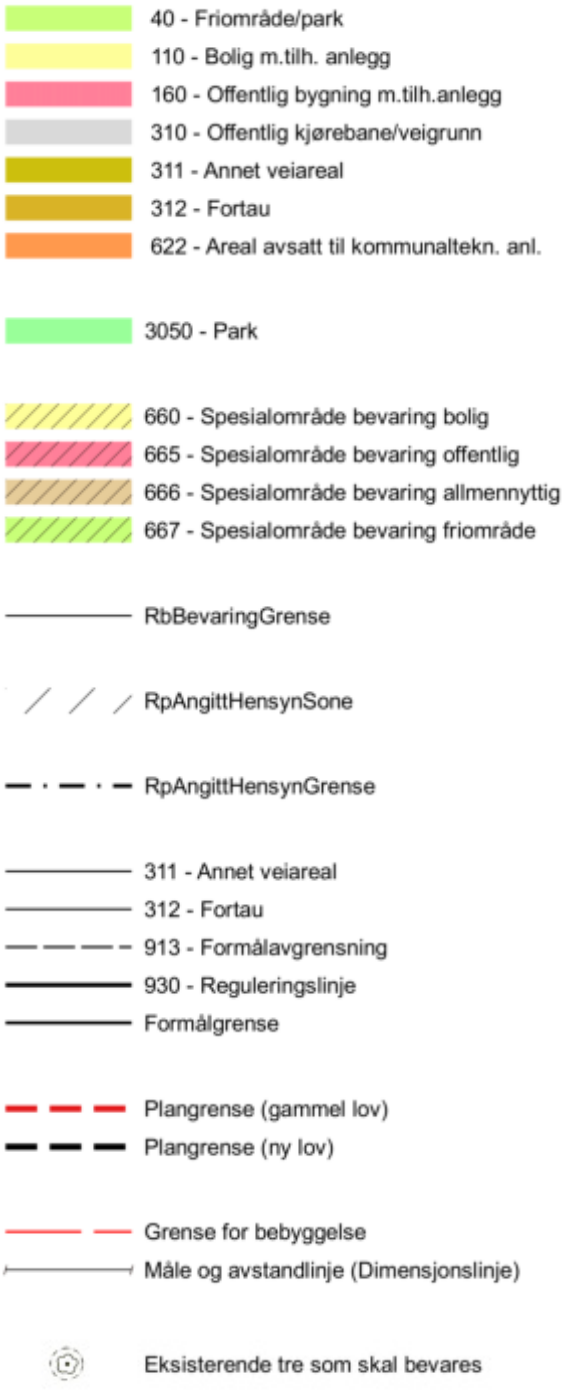
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

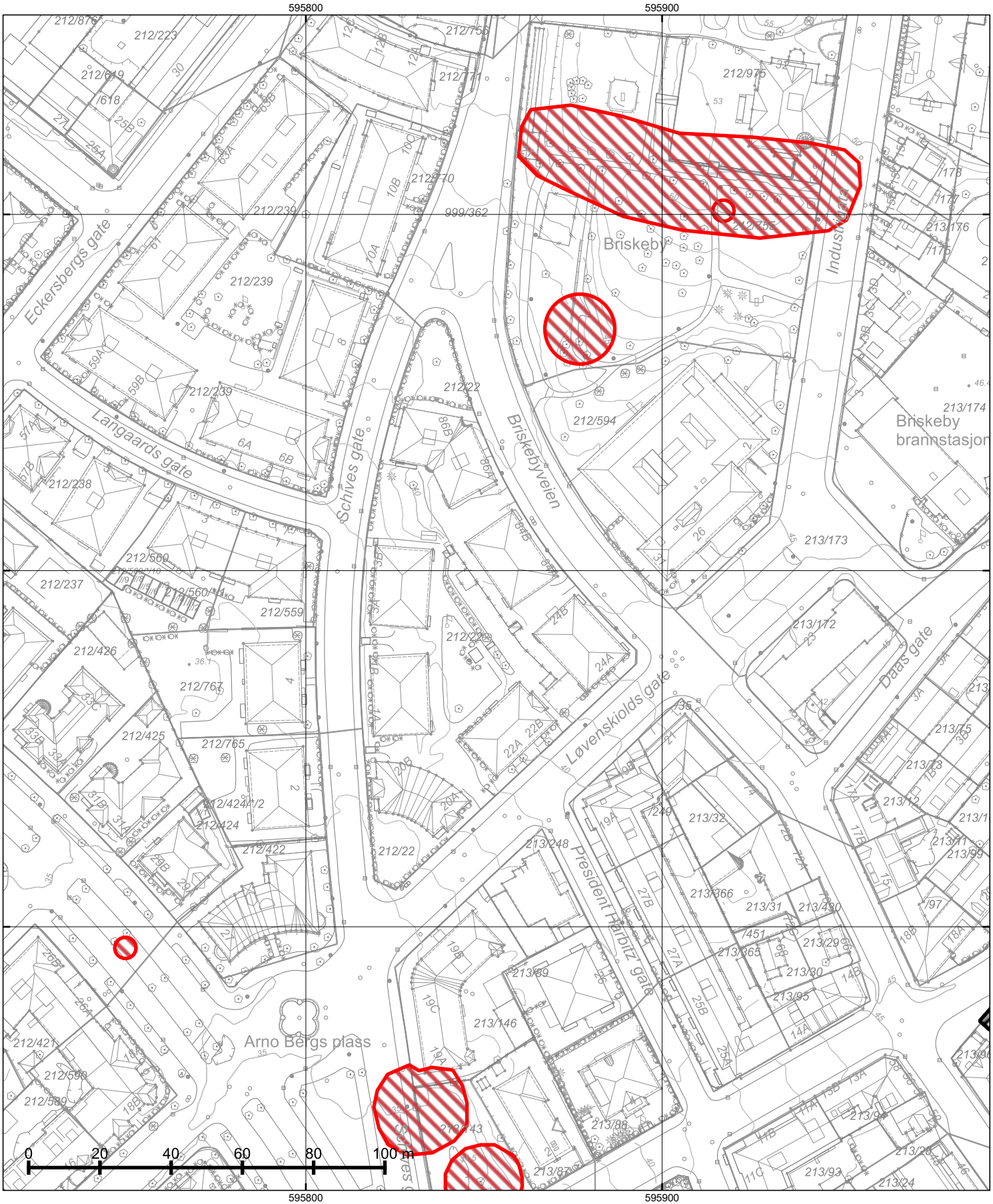
PlottID/Best.nr: 141463/ 86510152
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006149
Adresse: LØVENSKIOLDS GATE 24A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/22

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

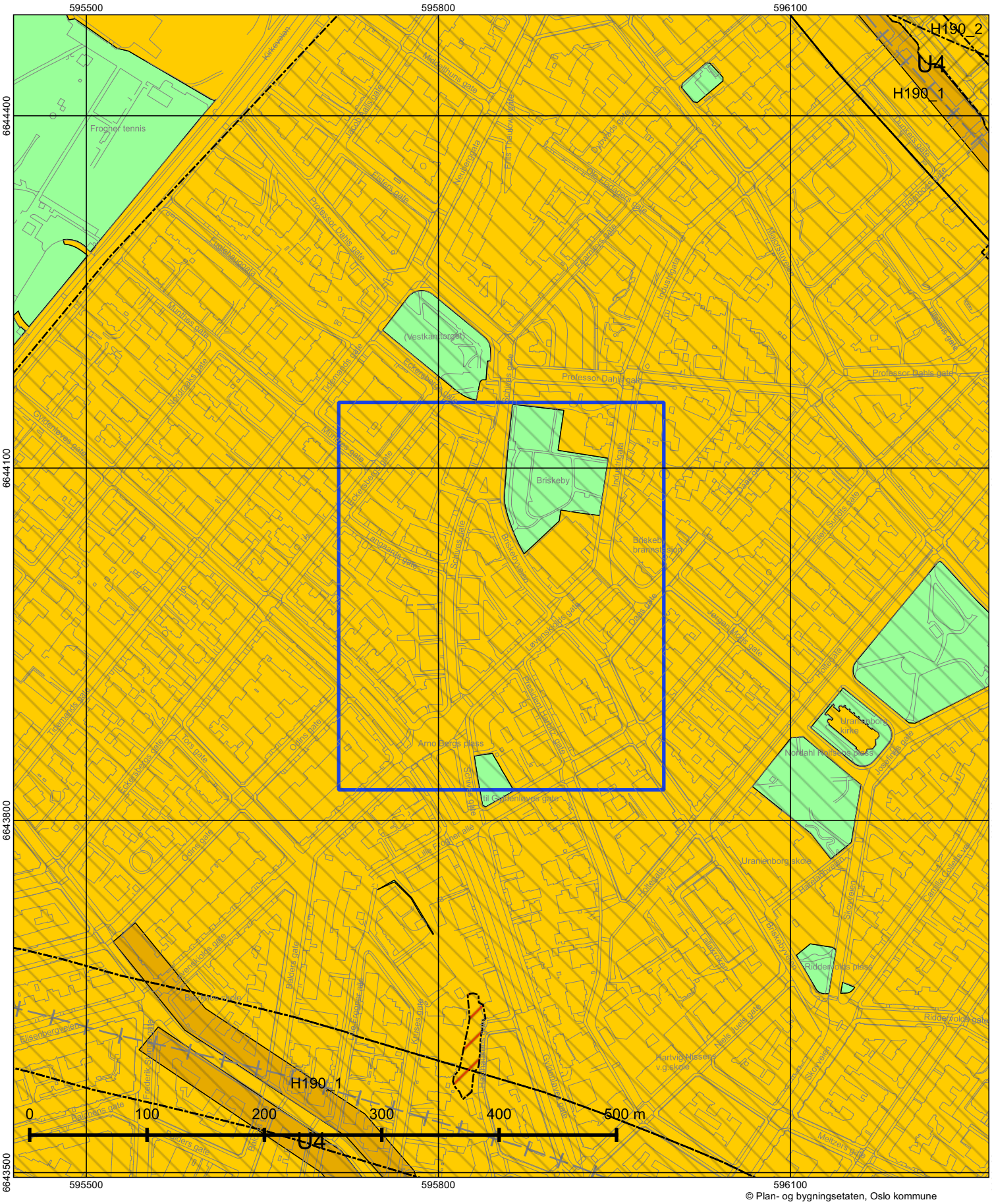
Dato: 22.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 141463/ 86510152
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006149
Adresse: LØVENSKIOLDS GATE 24A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/22

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141463/86510152
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006149

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

Ellen Marie Kristiansen
LØVENSKIOLDS GATE 24A

Dato: 22.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510152
8461948

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 22

Vi viser til bestilling av 20250422 for LØVENSKIOLDS GATE 24A.

GNR. 212 BNR. 22

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.04.1931.

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

6535 m²

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

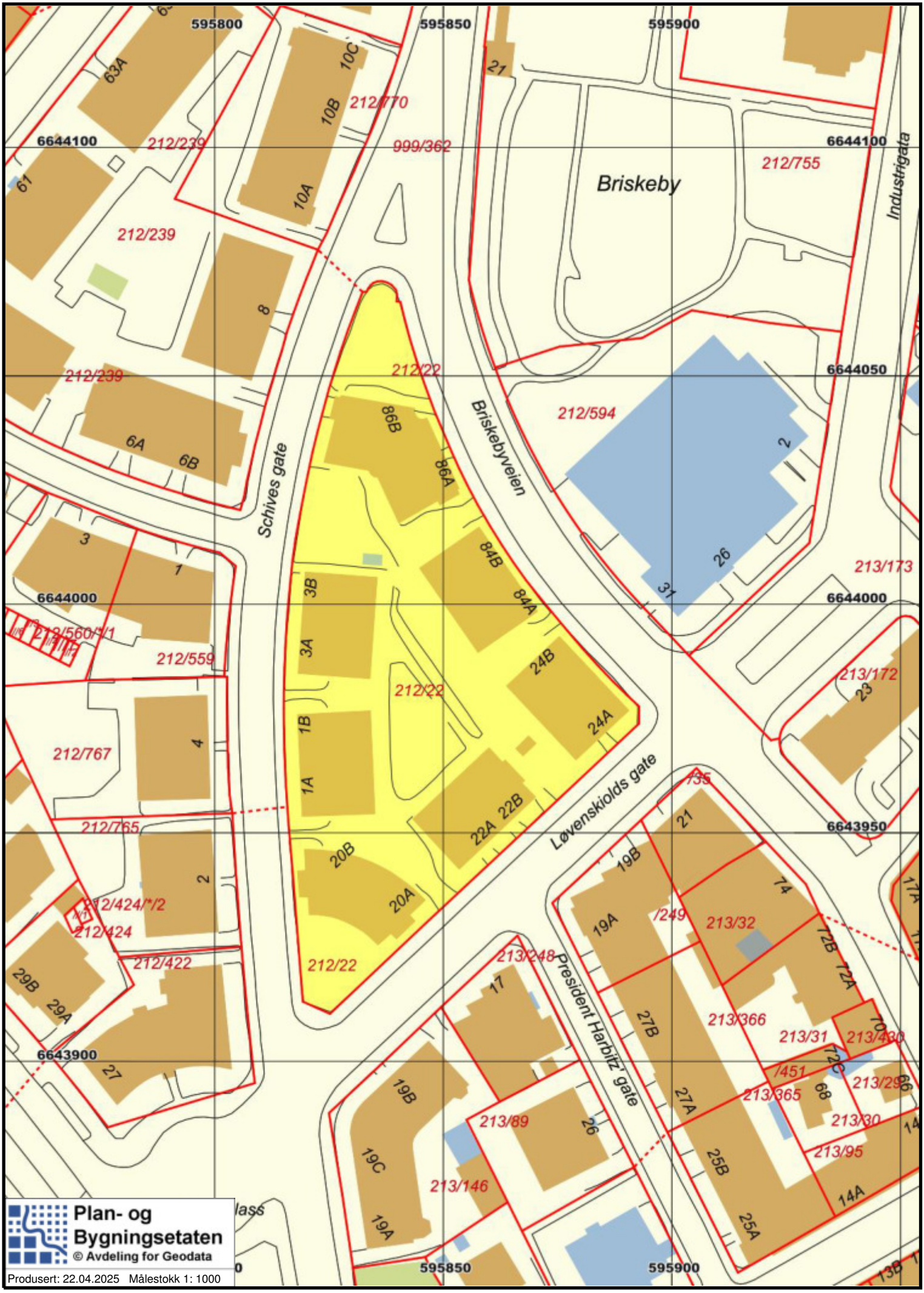
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

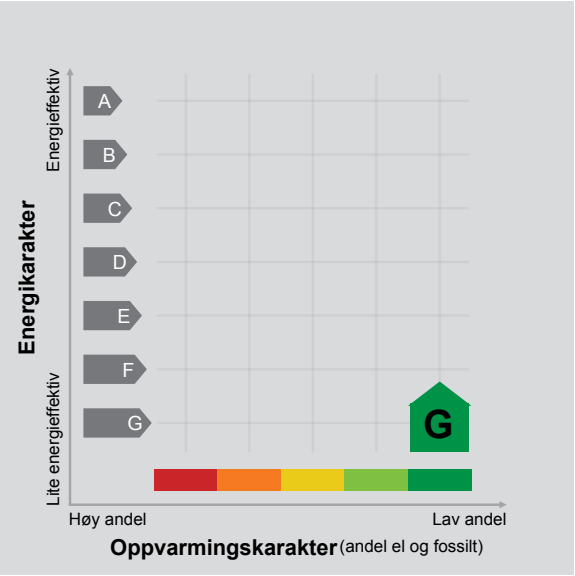
Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


595800
595850
595900
6644100
6644050
6644000
6643950
6643900
Briskeby
Schives gate
Briskebyveien
Løvenskiolds gate
President Harbitz gate
Industrigata
212/239
212/770
999/362
212/755
212/22
212/594
213/173
212/559
212/767
212/765
212/424
212/422
213/172
213/32
213/248
213/366
213/31
213/89
213/146
213/365
213/95
213/30
63A
10C
10B
10A
8
6A
6B
86B
86A
84B
84A
3B
3A
1B
1A
24B
24A
22A
22B
20B
20A
3
1
4
2
29B
29A
27
61
21
26
31
23
19B
19A
14
72B
72A
27B
27A
17
19C
25B
25A
14A
68
66
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 22.04.2025 Målestokk 1: 1000

ENERGIATTEST

Adresse	Løvenskiolds gate 24A
Postnummer	0260
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	22
Seksjonsnummer	57
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80502842
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-118731
Dato	12.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt
- Etterisolering av yttervegg
- Montering tetningslister
- Termografering og tetthetsprøving

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1933
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

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/.

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: 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 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 23: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Løvenskiolds gate 24A
Gnr. 212 Bnr. 22 Snr. 57 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-25-0040

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: André Ekeland
Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 90 68 60 01
E-post: andre.ekeland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.

Notater

Notater