LANGERUDSVINGEN 21

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Meglers verdivurdering
Meglerbrev fra forretningsfører
Kommunale opplysninger
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

BoligDesign AS

Boligbygg med flere boenheter

Langerudsvingen 21, 1187 OSLO

OSLO kommune

gnr. 160, bnr. 488, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 30.05.2025 **Rapportdato:** 12.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1689 **Referansenummer:** WS9215

Foretak: Bolig Design AS **Vår ref:**

BoligDesign AS

Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet over 2 etasjer beliggende i mindre leilighetsbygg.
Bygget har utvendige konstruksjoner av bindingsverk forblendet med liggende bordkledning.
Saltak tekket med takstein.
1. etasje har en takhøyde på 242 cm å består av: Entrè, 3 soverom, bad, bod, stue/kjøkken og balkong.
2. etasje har skråtak med varierende takhøyde å består av: loftsstue, bad, og entrè.
Det er også bod i fellesareal på cirka 8 kvm og en stor terrasse ved hovedinngang på cirka 30 kvm.
Leiligheten er pusset opp i 2018 og i 2025 ble 2. etasjen innredet med stue og bad.
Leiligheten har lite behov for vedlikehold.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trèvinduer med 2-lags glass fra 2018.
Takvinduer 2 etasje av nyere type, produksjonsdato er ikke synlig i glasset.
2 malte hovedytterdører med ukjent alder og en balkongdør i trè med 2-lags glass fra 2018.
Boligen har balkong med tilkomst fra stue på 5 kvm med utsikt syd-østover.
Balkongen er oppført i trèverk. Det er en del slitasje på rekkverk og terrassebord.
Det er montert markise for solskjerming.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har parkett på gulv og slette malte vegg/takflater.
Overflater i 1. etasje er fra 2018, overflatene i 2. etasje er fra 2025.
Leiligheten har fine overflater med lite slitasje.
Boligen har støpt betonggulv i underetasjen og trebjelkelag mellom etasjene, det ble kun målt mindre avvik på gulv i alle etasjer. Det ble ikke konstatert knirk i gulv på befaringsdagen.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført radonmålinger, eller om huset er bygget med radonsperre.
Teglsteins pipe fra byggeår som går fra kjeller og over tak, det er montert peis i stuen. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert.
Feieluken er lokalisert i 2 etasje.
Trètrapp fra 1. etasje opp mot 2. etasje.
Boligen har profilerte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med flis på gulv og vegger - hvitmalt slett tak. Det er varmekabler i gulv og spotter i tak. Det er avtrekk til via vindu og tilluft via spalte under dør. Det er forskriftsmessig fall fra gulv ved dør til sluk. Plastsluk under badekar. Badet har sanitærutstyr som veggmontert toalett, badekar, og servant. Det er fremlagt dokumentasjon over utførelsen av membran i form av bilder og sjekklister fra utførende.
Fuktmåling i bunnsvil er foretatt via inspeksjonsluke på bad.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad
Bad med flis på gulv og vegger - hvitmalt slett tak. Det er varmekabler i gulv og montert lys-speil. Det er naturlig avtrekk fra vindu og luftespalte i dør. Fall på gulv mot sluk er 18 mm. Plastsluk med synlig membran (slukmansjett) under klemring. Badet har sanitærutstyr som veggmontert toalett, dusjnisje, servant og opplegg til vaskemaskin. Det er fremlagt dokumentasjon over utførelse av membran i form av bilder og sjekklister fra utførende.
Rommet har tilluft via spalte under dør og naturlig avtrekk fra ventil i vindu.
Fuktmåling er foretatt i bunnsvil fra kryploft. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med slette fronter og laminat benkeplate - det er montert kitchen wall-plater over benkeplaten. Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Automatisk vannstoppesystem er montert. Komfyrvakt er ikke montert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Avrenning fra vannskap går ned på baderomsgulv og ned i sluk.
Innvendige vannledninger i 2. etasje er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Avrenning fra rørskap går ned på baderomsgulv og ned i sluk.
Det er innvendig avløpsrør av plast.
Rørene er besiktiget på kjøkken og bad.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Tanken er plassert i bod ved entrè.
Det er ikke montert vannstoppesystem på tanken, og den er plassert i et rom uten sluk.
Eier har utstyrt tanken med en dike, som i følge eier rommer over 200 liter.
Dette er ikke en godkjent løsning.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.
Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.
Boligen er utstyrt med brannalarm- og brannslukker som er nyere enn 10 år.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

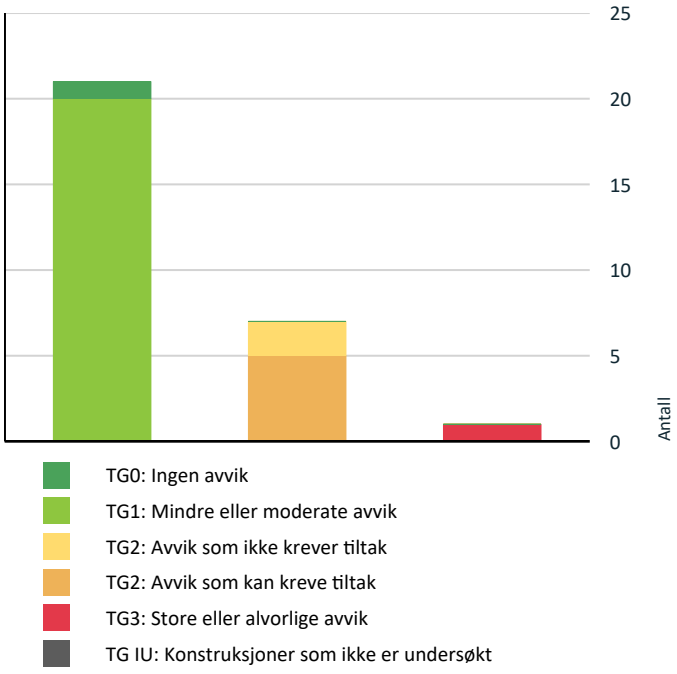
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Bruken av rommene er ikke mulig å vurdere uten originale og godkjente byggetegninger.
Eier opplyser om at kjøkkenet er flyttet og loft er innredet i 2025, så det er foretatt bruksendringer.
Eier opplyser om at bruksendringen er godkjent og det er fremlagt dokumentasjon i form av ferdigattest som bekrefter dette.

Sammendrag av boligens tilstand

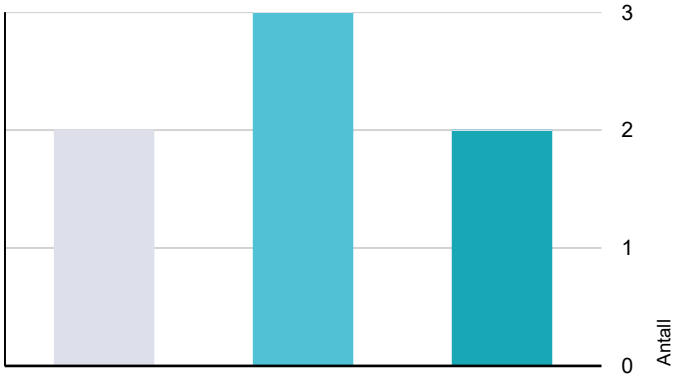
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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 > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

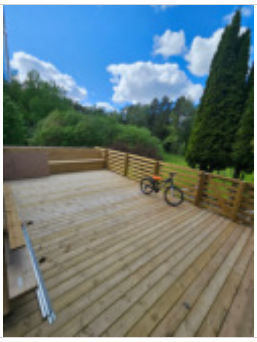
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1951

Anvendelse
Bolig

Standard
Leilighet med normal standard.

Vedlikehold
Leiligheten er god vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trèvinduer med 2-lags glass fra 2018.
Takvinduer 2 etasje av nyere type, produksjonsdato er ikke synlig i glasset.

Årstall: 2018

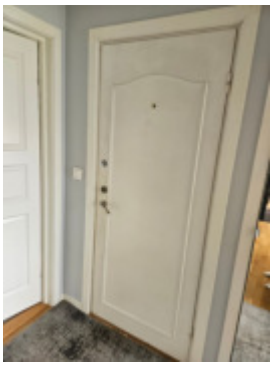


TG 1 Dører

2 malte hovedytterdører med ukjent alder og en balkongdør i trè med 2-lags glass fra 2018.

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





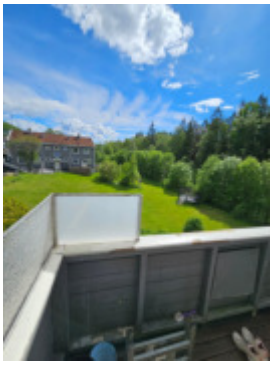
TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har balkong med tilkomst fra stue på 5 kvm med utsikt syd-østover.
Balkongen er oppført i trèverk. Det er en del slitasje på rekkverk og terrassebord.
Det er montert markise for solskjerming.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Høyden på rekkverk er 95 cm, forskriftskravet er minimum 100 cm.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

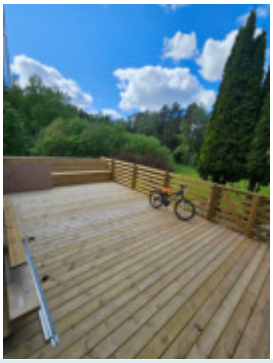


TG 1 Terrasse inngangsparti

Terrasse oppført i trè fra 2025 med utsikt nord-vest.
Terrassen er på cirka 30 kvm.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har parkett på gulv og slette malte vegg/takflater.
Overflater i 1. etasje er fra 2018, overflatene i 2. etasje er fra 2025.
Leiligheten har fine overflater med lite slitasje.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt betonggulv i underetasjen og trebjelkelag mellom etasjene, det ble kun målt mindre avvik på gulv i alle etasjer. Det ble ikke konstatert knirk i gulv på befaringsdagen.

TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført radonmålinger, eller om huset er bygget med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eller oversende dokumentasjon på utførte målinger som er nyere enn 10 år.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteins pipe fra byggeår som går fra kjeller og over tak, det er montert peis i stuen. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert. Feieluken er lokalisert i 2 etasje.

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

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





TG 2 Innvendige trapper

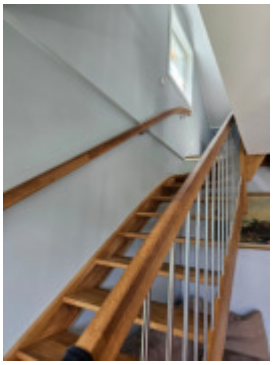
Trètrapp fra 1. etasje opp mot 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Åpninger mellom trinn er 16 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Innvendige dører

Boligen har profilerte fyllingsdører.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

VÅTROM

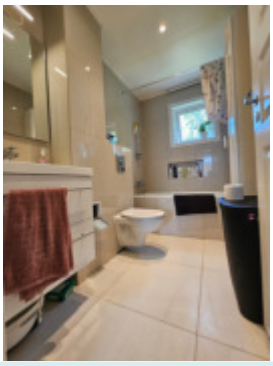
Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Generell

Bad med flis på gulv og vegger - hvitmalt slett tak. Det er varmekabler i gulv og spotter i tak. Det er avtrekk til via vindu og tilluft via spalte under dør. Det er forskriftsmessig fall fra gulv ved dør til sluk. Plastsluk under badekar. Badet har sanitærutstyr som veggmontert toalett, badekar, og servant. Det er fremlagt dokumentasjon over utførelsen av membran i form av bilder og sjekklister fra utførende.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot badekar er målt til 22 mm.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse. Utførelsen er dokumentert med bilder og sjekklister fra utførende.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen kontinuerlig ventilering. Kun avtrekk fra vindu.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon
Det anbefales å etablere kontinuerlig avtrekk med elektrisk vifte.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

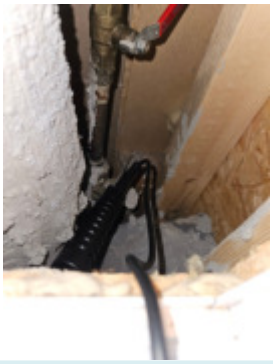
ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling i bunnsvil er foretatt via inspeksjonsluke på bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

Generell

Bad med flis på gulv og vegger - hvitmalt slett tak. Det er varmekabler i gulv og montert lys-speil. Det er naturlig avtrekk fra vindu og luftespalte i dør. Fall på gulv mot sluk er 18 mm. Plastsluk med synlig membran (slukmansjett) under klemring. Badet har sanitærutstyr som veggmontert toalett, dusjnisje, servant og opplegg til vaskemaskin. Det er fremlagt dokumentasjon over utførelse av membran i form av bilder og sjekklister fra utførende.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18 mm.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse. Det er fremvist dokumentasjon over utførelse i form av bilder og sjekklister fra utførende.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har tilluft via spalte under dør og naturlig avtrekk fra ventil i vindu.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ETASJE 2 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt i bunnsvil fra kryploft. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med slette fronter og laminat benkeplate - det er montert kitchen wall-plater over benkeplaten. Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Automatisk vannstoppesystem er montert. Komfyrvakt er ikke montert.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

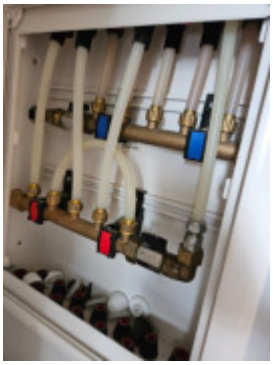
Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Avrenning fra vannskap går ned på baderomsgulv og ned i sluk.

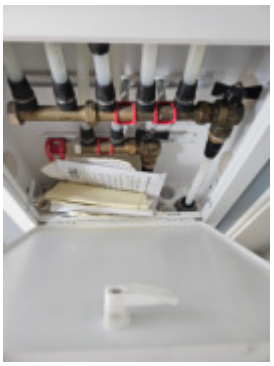
Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



TG 1 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger i 2. etasje er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Avrenning fra rørskap går ned på baderomsgulv og ned i sluk.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



TG 1 Avløpsrør

Det er innvendig avløpsrør av plast.
Rørene er besiktiget på kjøkken og bad.



Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Tanken er plassert i bod ved entrè.
Det er ikke montert vannstoppesystem på tanken, og den er plassert i et rom uten sluk.
Eier har utstyrt tanken med en dike, som i følge eier rommer over 200 liter.
Dette er ikke en godkjent løsning.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.
Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

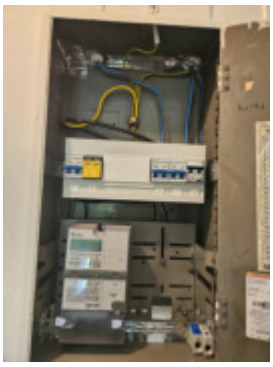
Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei



Tilstandsrapport







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.

Boligen er utstyrt med brannalarm- og brannslukker som er nyere enn 10 år.

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

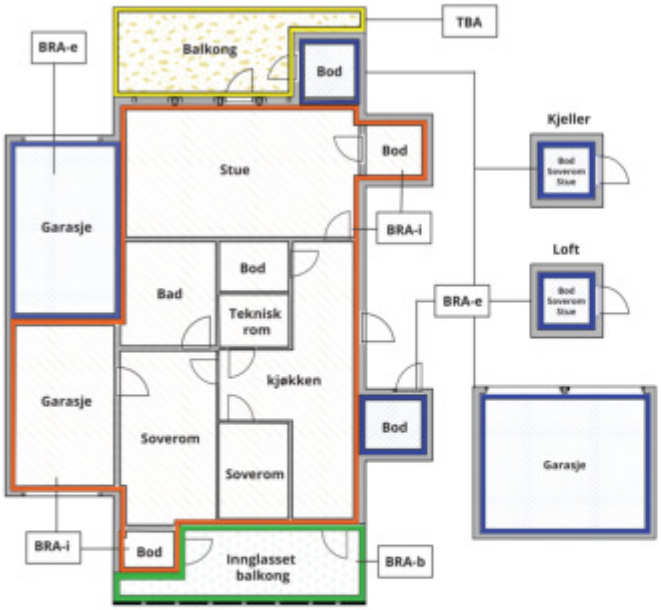
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	65	8		73	35		73
Etasje 2	21			21		9	30
SUM	**86**	**8**			**35**	**9**	**103**
SUM BRA	**94**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Bad, Bod, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken	Bod utenfor enheten	
Etasje 2	Loftstue, Bad, Entré		

Kommentar

Leiligheten er medregnet som BRA-i
Boder utenfor enheten er medregnet som BRA-e.
Balkong er medtatt som TBA.
Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.
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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Bruken av rommene er ikke mulig å vurdere uten originale og godkjente byggetegninger.
Eier opplyser om at kjøkkenet er flyttet og loft er innredet i 2025, så det er foretatt bruksendringer.
Eier opplyser om at bruksendringen er godkjent og det er fremlagt dokumentasjon i form av ferdigattest som bekrefter dette.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Kjøkkenet er flytta og 1 etasje overflateoppusset i 2018.
Bad 1 etasje er renovert i 2018.
2 etasje er innredet og utstyrt med bad i 2025.
Hele leiligheten (innvendige bygningsdeler) er renovert/pusset opp i perioden 2018-2025.

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	85	1

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Innvendig bod 1 etasje er medtatt som S-rom.

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.5.2025	Marius Jonassen	Takstingeniør
	Angela Bejan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	160	488		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Langerudsvingen 21

Hjemmelshaver
Bejan Angela, Gondos Ionel, Oslo Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et meget populært boligområde på Abildsø i bydel Østensjø bestående av leiligheter i lavblokk-bebyggelse. Fra boligen er det kort vei til flere lekeplasser, barnehager og skoler i alle klassetrinn. Området er populært for folk i alle aldre med nærhet til flere dagligvareforretninger som Meny, treningssentre, frisør og spisesteder. I tillegg er det kort vei til Manglerud senter og Lambertseter senter med et bredt servicetilbud som bl.a. Symra kino, bibliotek, Meny, sportsbutikker, vinmonopol, klesbutikker og kaféer. Det er også kort vei til Sæter og Holtet. Kort vei til offentlig kommunikasjon med T-bane og buss med hyppige avganger.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør fra Rv162, E6, Operatunnelen/Svartdalstunnelen og Enebakkveien til Bydel Østensjø. Kjør til Langerudsvingen

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

År
2018

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Elektrisk anlegg er kun vurdert på dokumentasjon og åpenbare feil.
Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.
Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette er gitt av eier eller datostempling på produkter.
Marius Jonassen har deltatt på befaring som medansvarlig for oppdraget. Magne Jonassen er hovedansvarlig takstingeniør.

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka (WM)

Oppdragsnr.
302250136

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Angela Bejan	Ionel Gondos

Gateadresse
Langerudsvingen 21

Poststed	Postnr
Oslo	1187

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

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: 302250136

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	rørleggerarbeid
Arbeid utført av	Knut Lie AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ny sluk ny membran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fikk godkjent av kommunen

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt rørleggerarbeidet er nytt.
Arbeid utført av	Knut Lie AS

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Elektrisk atbeid
Arbeid utført av	Comfort Elektro Entreprenør

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Verifikasjon av elektriske anlegg

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302250136

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: Nei

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

Beskrivelse: Bygget ut loftet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fikk godkjent fra kommunen.

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

Beskrivelse: Ferdigattest fra kommunen.

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

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: 302250136

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: 302250136

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Angela Bejan	e4b1c664c9ff0a1bca393b97c0f9ab64fac2e46c	10.06.2025 21:13:20 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ionel Gondos	3d4c992e7e7e93acf5c09a6905e1fdbf02b3010b	10.06.2025 21:12:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 302250136

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering
LANGERUDSVINGEN 21

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 15.06.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Daniel Tran.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Langerudsvingen 21, 1187 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1951

GNR 160 BNR 488 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LILLE LANGERUD

Verdivurdert til

6 390 000

225 224	6 615 224	77 882
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	85 m²	8 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1951

Fellesutgifter	6 356
Formue	17 548
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Langerudsvingen 29 85 m² 1951 2. etg 3 sov	13.05.2025	6 000 000	**6 000 000**	226 232	6 226 232	**73 250**
2 Langerudsvingen 27 A 129 m² 1951 1. etg 3 sov	03.06.2025	7 950 000	**7 500 000**	264 485	7 764 485	**60 190**
3 Langerudsvingen 15 113 m² 1951 12,1 daa 3 sov	20.05.2025	6 980 000	**7 375 000**	277 000	7 652 000	**67 717**

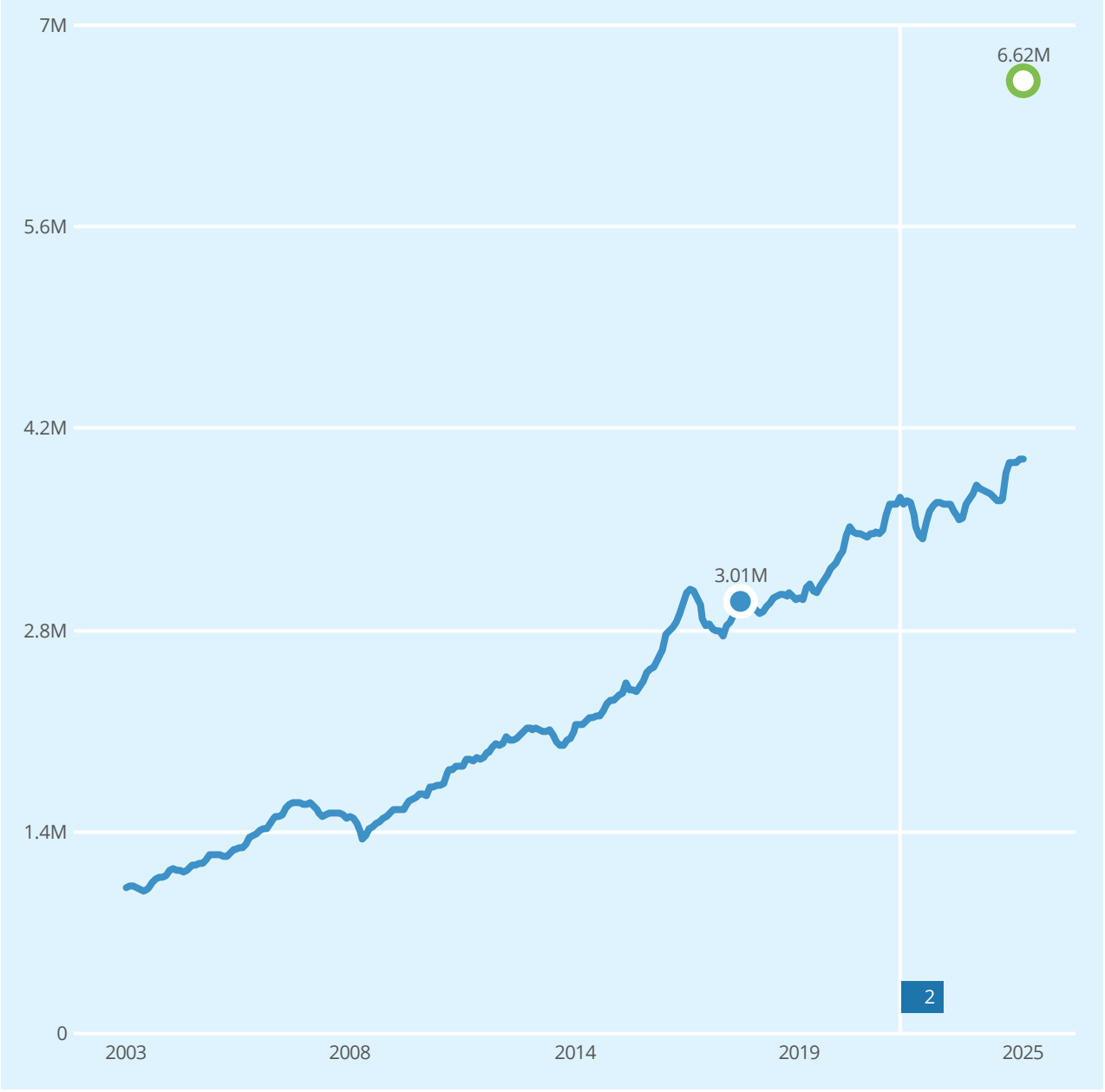
en stilfull og moderne leilighet over to etasjer, perfekt for barnefamilier som ønsker det lille ekstra. Her bor du i et rolig og attraktivt nabolag med kort vei til både sentrum og naturskjønne turområder. Med god intern beliggenhet og utsyn mot skogkanten, får du en fredelig tilværelse med minimalt innsyn.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Andre småhus

2 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.05.2018	07.05.2018	06.06.2018	3 100 000	3 000 000	5 000	3 005 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Bygd ut loftetasje

Leiligheter til salgs i 1187 OSLO nå

1
leiligheter til salgs

8.4M
8.2M
8.0M
7 797 000 Prisantydning i snitt
7.6M
7.4M
7.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i

28
dager

Leiligheter solgt i 1187 OSLO siste 12 mnd

15
leiligheter solgt

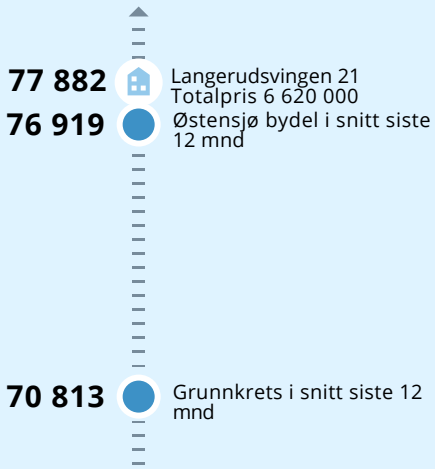
6.0M
5 936 000 Salgspris i snitt
5 897 000 Prisantydning i snitt
5.8M

Solgt i snitt i løpet av

16
dager

for 1.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



MEGLERBREV FRA FORRETNINGSFØRER

Frontline Rodeløkka AS
PrivatMegleren Grünerløkka Eiendomsmegling AS v/Daniel Tran
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
E-post: WM120_3005383@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005383/302-25-0136 langerudsvingen 21 . Vår ref.: 5336-1-204 Dato: 22.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Multehaug Sameie I& Ii
Organisasjonsnr:	971283521
Seksjonseier:	Bejan, Angela
Medeier:	Gondos, Ionel
Leilighetsnummer:	204
Adresse:	Langerudsvingen 21, 1187 OSLO
Seksjonsnummer:	104
Gnr.	160
Bnr.	487

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 565729.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån

- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207950432
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	6 486 272,00
Innfrielsesdato:	30.05.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Avdragsfrihet til og med Juni 2026

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 356,17,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820795043; Adm. lån 1 - Akonto renter	1 079,28	
Lån nr: 9820795043; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	507,89	
Felleskostnader	4 769,00	

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

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

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

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207950432
Restsaldo:	181 550,68
Kapitalkostnader:	1 575,78

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208362534
Restsaldo:	43 674,00
Kapitalkostnader:	252,12

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

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 225 224,68,-, pr. dags dato.

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik

at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5336

Multehaug Sameie I& II

Velkommen til årsmøte i Multehaug Sameie I& II

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5336

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Beboermøte 22.april

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Multehaug Sameie I& II

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Bendic Hoff Hjort er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kari Nilsen og Nina Kleven er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 5336 Multehaug I og II 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 140000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Kristine Jørgensen

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

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

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

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

- Line Starheim Johansen
- Renate Hvidevold Moe

Sak 7
Levegg med overheng

Forslag fremmet av:
Thomas Solbakken Kongsvold

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Hei,

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

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

Vedlagt ligger skisse med mål og tiltenkt plassering.

Mvh

Thomas Kongsvold

Langerudsvingen 26, 2 etg.

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

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

Vedlegg
2. levegg 1.pdf

Sak 8

Flytting/overtagelse av boder L21

Forslag fremmet av:
Andreas Arntzen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

Eksisterende tørkestativ vil bli revet og kastet.

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

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

Vedlegg
3. tørkestativ.pdf

Sak 9

Søknad om trapp

Forslag fremmet av:
Kristine Jørgensen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Hei

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

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

MVH

Kristine Jørgensen og Stian Grahn

Bilde for illustrasjon

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

Forslag til vedtak
Søknad om trapp godkjennes.

Vedlegg
4. Trappesøknad-langerudsvingen-22_2024.pdf

Sak 10
Felles tilhenger

Forslag fremmet av:
Ole Otterstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei,

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

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

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

Mvh.

Ole, i 29

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Kjøpe en tilhenger som sameiet deler på.

Sak 11

Tilbygg

Forslag fremmet av:
Mohammed Imran Khan

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Til Styret,

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

bare lik tilbygg som langerudsvingen 31

Vedlegg

5. tilbygg 1.pdf

6. Langerudsvingen_27B_Plan_1-etg_Ny_Situasjon.pdf

7. Plan Ny situasjon.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

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

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

Gårds- og bruksnummer:
160 487 488

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik

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

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i MULTEHAUG SAMEIE I OG II

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til MULTEHAUG SAMEIE I OG II.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Penneo Dokumentnøkkel: SGD7O-787SO-AHCLE-ZZXW6-OTUDO-TLUVU

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SGD7O-787SO-AHCLE-ZZXW6-OTUDO-TLUVU

Vedlegg 1 16 av 36 Årsrapport 3930 Murtehaug I og II 2023.pdf

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

RESULTATREGNSKAP

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

Overføringer:		
Reduksjon udekket tap	0	5 379 274
Fra annen egenkapital	-462 388	0

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

BALANSE

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

Oslo, 15.03.2024
Styret i Multehaug Sameie I Og II

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

Jørgen Aleksander Werner/s May Britt Grunnaleite/s

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 13
UDEKKET TAP

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

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

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

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

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

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

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


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


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

Signert bilde av Jesus



Hei

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

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

MVH

Kristine Jørgensen og Stian Grahn

Bilde for illustrasjon



Til: Espen, Angelo

Fint dem er til høy gi meg gjerne beskjed.

I går 19:04

Hei kjære nabo Langerudsvingen 27,

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

Vår tilbygg er å sende inn søknad til Plan- og bygningsetaten for behandling. Tilbygget er i tråd med reglene og prosessen, derfor vil vi inkludere en skriftlig bekreftelse fra deg/dere som dokumentasjon om at du/dere er informert om våre planer.

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

Takk på forhånd for deres tid og samarbeid.

Mohammed Khan

I dag 08:59

Følger opp, dere kan også besvare ok i retur.

Tilsvarende ovenfor gjelder inngangsparti mitt (tilbygg).

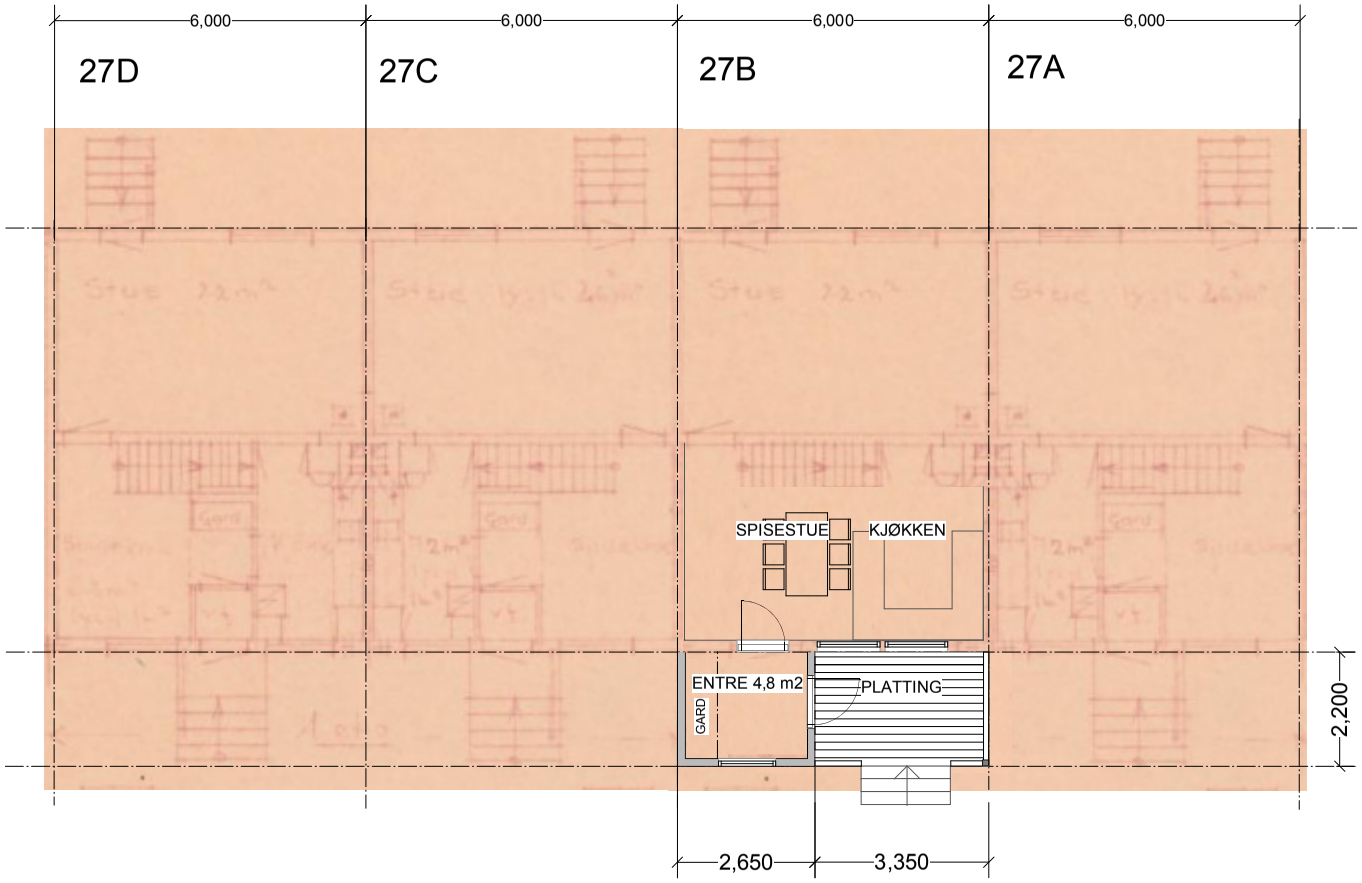
I dag 10:02

Espen

Ja vi er med på at dere bygger ut som langerudsvingen 50 og 31 vi👍 bjør på

Message


Langerudsvingen 31B



PLAN 1. ETG. NY/OMSØKT SITUASJON

MULTEHAUG BOLIGSAMEIE

SØKNAD OM TILBYGG OG FASADEENDRING FOR INNBYGGING AV INNGANGSPARTI

			LANGERUDSVINGEN 27B Gnr. 160 Bnr. 488	Arkitekt MNAL Harald Krokstrand Revefaret 11B, 0491 Oslo Mob. 9939 6990 Org. nr. 819 661 952 Mva.
			PLAN 1. ETG	
			NY /OMSØKT SITUASJON	sign. hk / kntr. hk / mål 1:100 i A3 / dato 17.11.2023
			TILTAKSHAVER MOHAMMED KHAN	oppdragsnr. 2023011 / tegn.nr. A-103
nr.	dato	korreksjon		

Langerudsvingen_27B_Plan_1etg_NY_Situasjon.pdf



MULTEHAUG BOLIGSAMEIE

SØKNAD OM TILBYGG OG FASADEENDRING FOR INNBYGGING AV INNGANGSPARTI

IHHT. OMFORENT LØSNING SOM TIDLIGERE BENYTTET I LANGERUDSVINGEN 23

Vedlegg 7

LANGERUDSVINGEN 27B Gnr. 160 Bnr. 488	Arkitekt MNAL Harald Krokstrand Revefaret 11B, 0491 Oslo Mob. 9939 6990 Org. nr. 819 661 952 Mva.
PLAN 1. ETG	
NY /OMSØKT SITUASJON	sign. hk kntr. hk mål 1:100 i A3 dato 25.04.2023
TILTAKSHAVER MOHAMMED KHAN	oppdragsnr. 2023011 tegn.nr. A-103

nr. dato korreksjon

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Bendic Hoff Hjort er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kari Nilsen og Nina Kleven er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 140000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Kristine Jørgensen

Styremedlem (kun 4 skal velges)

☐ Jørgen Werner

☐ May Brit Grunnaleite

☐ Siw Sundin

☐ Thomas Solbakken Kongsvold

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Line Starheim Johansen

☐ Renate Hvidevold Moe

Sak 7 Levegg med overheng

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Flytting/overtagelse av boder L21

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

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Søknad om trapp

Søknad om trapp godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Felles tilhenger

Kjøpe en tilhenger som sameiet deler på.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Tilbygg

bare lik tilbygg som langerudsvingen 31

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Multehaug Sameie I& II

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 42.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

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

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

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

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140000.

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

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

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Kristine Jørgensen (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristine Jørgensen

Styremedlem (2 år)

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

Følgende stilte til valg:
May Brit Grunnaleite
Thomas Solbakken Kongsvold

Siw Sundin
Jørgen Werner

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Line Starheim Johansen (36 stemmer)
Renate Hvidevold Moe (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Line Starheim Johansen
Renate Hvidevold Moe

7. Levegg med overheng

Fremmet av: Thomas Solbakken Kongsvold

Hei,

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

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

Vedlagt ligger skisse med mål og tiltenkt plassering.

Mvh

Thomas Kongsvold

Langerudsvingen 26, 2 etg.

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

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

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

8. Flytting/overtagelse av boder L21

Fremmet av: Andreas Arntzen

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

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

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

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

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

Eksisterende tørkestativ vil bli revet og kastet.

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

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

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

9. Søknad om trapp

Fremmet av: Kristine Jørgensen

Hei

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

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

MVH

Kristine Jørgensen og Stian Grahn

Bilde for illustrasjon

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

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

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

10. Felles tilhenger

Fremmet av: Ole Otterstad

Hei,

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

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

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

Mvh.

Ole, i 29

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

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

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

11. Tilbygg

Fremmet av: Mohammed Imran Khan

Til Styret,

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

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

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

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

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

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

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

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

Protokollen er signert av:

Bendik Hoff Hjort /s

Kari Nilsen /s

Nina Kleven /s

VEDTEKTER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET MULTEHAUG I & II

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

§1. EIENDOMMEN – FORMÅL

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

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

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

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

§2. ORGANISERING AV SAMEIET

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

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

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

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

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

§3. RETTSLIG RÅDERETT

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

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

§4. RETT TIL BRUK

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

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

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

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

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

§5. HUSORDENSREGLER

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

§6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

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

Innstallasjon av parabolantenne og varmepumpe krever godkjenning fra styret.

§7. FELLESKOSTNADER

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

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

§8. VEDLIKEHOLD

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

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

Spesifisert liste over utvendig vedlikehold som skal bekostes gjennom felleskostnadene:

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

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

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

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

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

§9. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

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

§10. STYRET

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

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

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

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

§11. SAMEIERMØTET

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

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

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

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

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

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

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

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

§12. FORRETNINGSFØRER

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

§13. REGNSKAP OG REVISJON

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

§14. MINDRETALLSVERN

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

§15. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§16. GENERELLE PLIKTER

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

§17 ADMINISTRASJONSAVTALE FOR FELLESGJELD I SAMEIE

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Oslo, 9. april 2003

KOMMUNALE OPPLYSNINGER

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Daniel Tran
LANGERUDSVINGEN 21

Dato: 22.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512768
8545444

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.160 BNR. 488

Vi viser til bestilling av 20250522 for LANGERUDSVINGEN 21.

GNR. 160 BNR. 488

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.07.1950.

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

10995 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

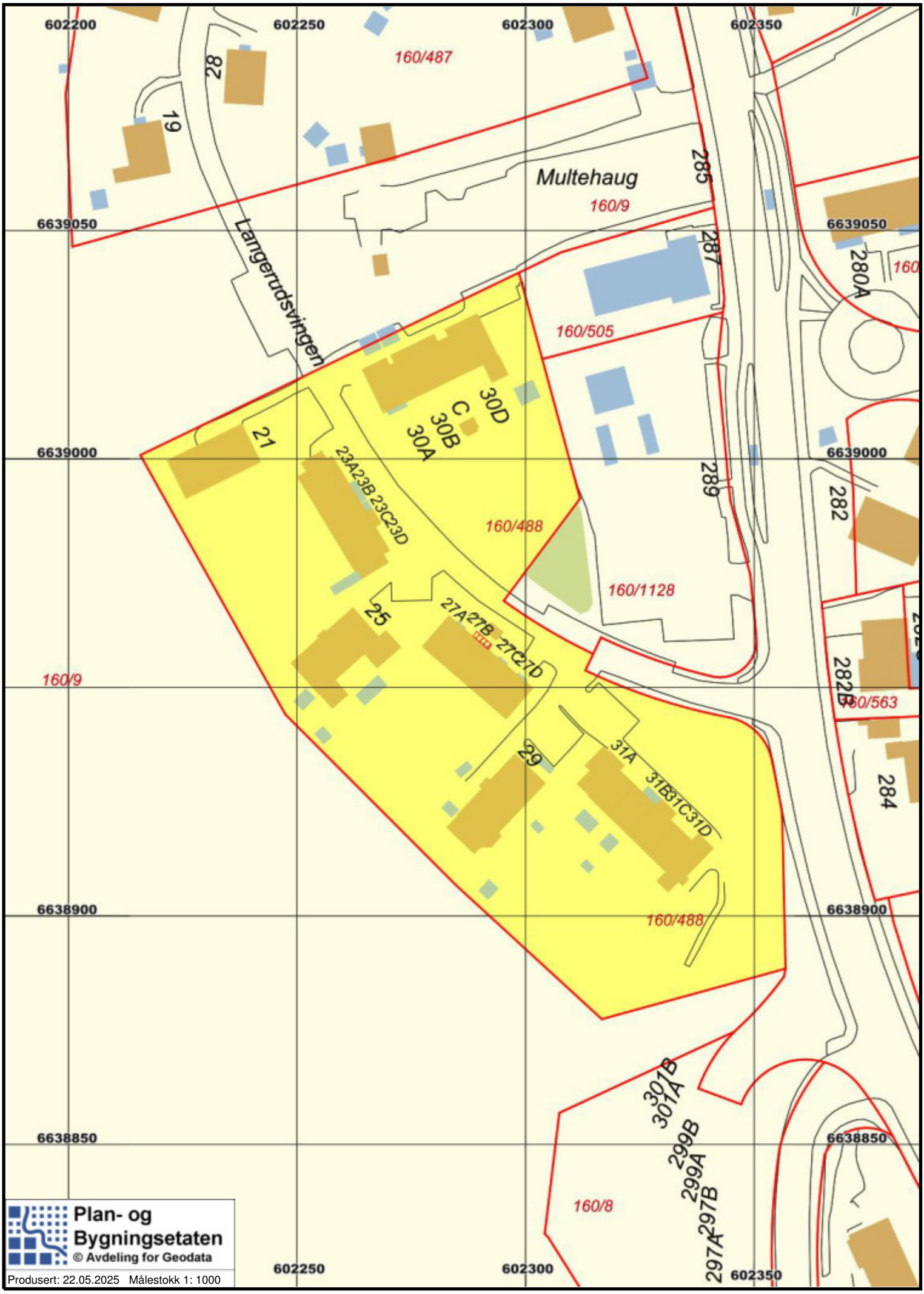
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 22.05.2025 Målestokk 1: 1000

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Steinland Multiplan AS
Tempevegen 23
7037 TRONDHEIM

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 09.08.2023
	202218507 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Philip Gjerde	

Adresse:	LANGERUDSVINGEN 21	Eiendom:	160/488/0/0
Tiltakshaver:	MARIUS KYHRING	Søker:	Steinland Multiplan AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Langerudsvingen 21

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innlemming av fellesarealer til boenheten, mottatt 01.08.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202218507

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	02.11.2022	1/12
Plan underetasje	E6	15.02.2023	5/3
Plan U	E6	02.08.2023	8/2

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Philip Gjerde - saksbehandler
Victoria Remen Sandnes - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
sør

Kopi til:
MARIUS KYHRING, LANGERUDSVINGEN 21, 1187 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MARK ARKITEKTER AS
Hillevågsveien 101
4016 STAVANGER

Dato: 14.01.2020

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

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

Ferdigattest – Langerudsvingen 21

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Klagefristen er tre uker

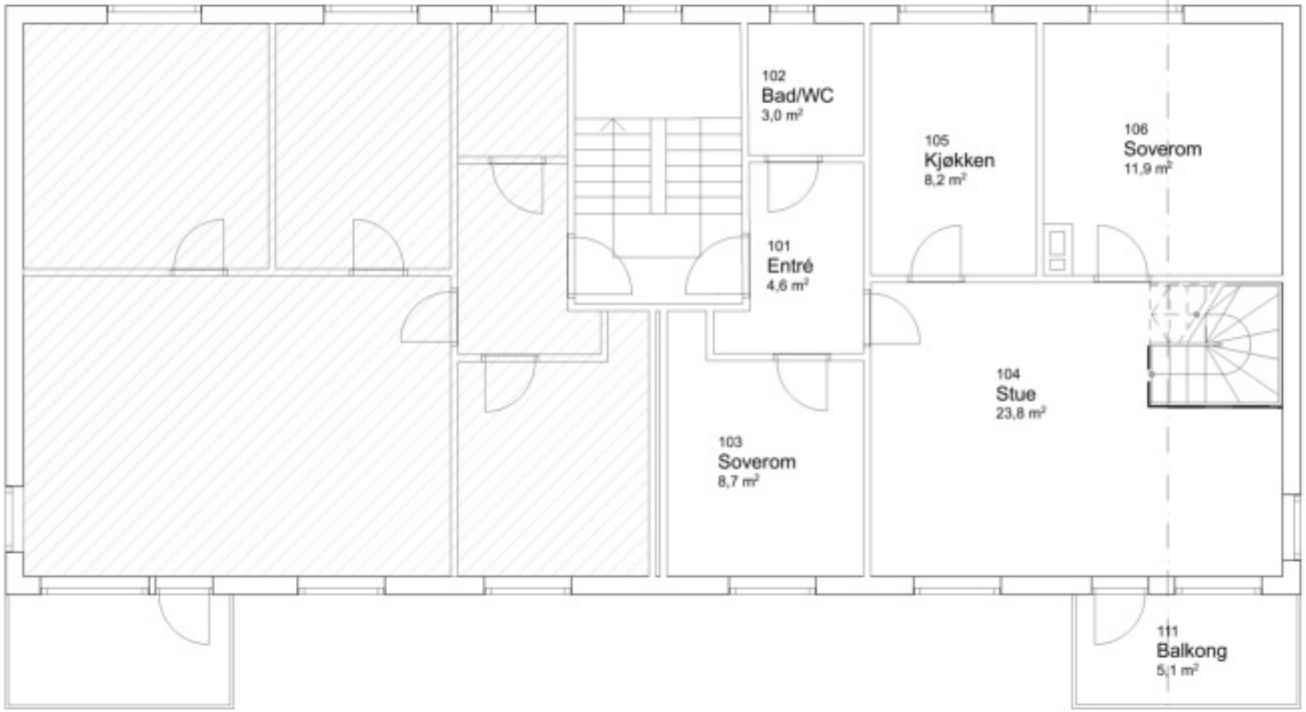
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Tommy Monge - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til: Kasper Hillås, Langerudsvingen 21, 1187 OSLO

Fasade Nord ▼



Snitt A ▶

Prosjekt:
Langerudsvingen 21, Loft

Tiltakshaver:
Fawad Hussain

Prosjekterende:
Byggkonsulentene Øst AS
Elkenga 33, Oslo

Gnr./Bnr./Festenr.:
160/488

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:
10.07.20

Tegning:
Plan 2. Etasje

Målestokk:
1:75

Tegningsnr.:
A20-3

Rev.:
.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BYGGKONSULENTENE-ØST AS
Strømsveien 223
0668 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 31.03.2021
	202013147 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Vida Juul Oftebro	

Adresse:	LANGERUDSVINGEN 21	Eiendom:	160/488/0/0
Tiltakshaver:	FAWAD HUSSAIN	Søker:	BYGGKONSULENTENE-ØST AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Langerudsvingen 21

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av loft til bolig og innsetting av to takvinduer, mottatt 26.03.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202013147			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 2 etasje	A20-3	10.07.2020	1/12
Plan loft	A20-1	10.07.2020	1/13
Snitt A og fasade nord	A40-1	10.07.2020	1/14

Klagefristen er tre uker

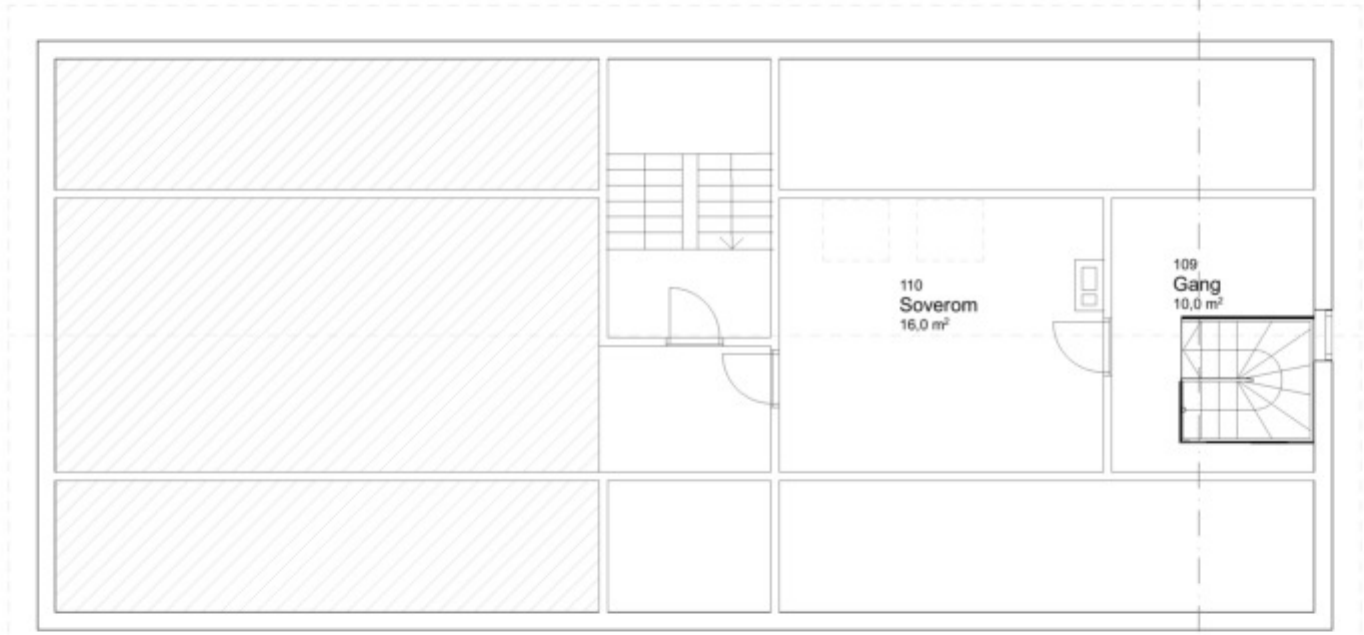
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Vida Juul Oftebro - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
FAWAD HUSSAIN, LANGERUDSVINGEN 21, 1187 OSLO

Fasade Nord



18 160

Snitt A

Prosjekt:
Langerudsvingen 21, Loft

Tiltakshaver:
Fawad Hussain

BYGG KONSULENTENE ØST

Prosjekterende:
Byggkonsulentene Øst AS
Elkenga 33, Oslo

Gnr./Bnr./Festenr.:
160/488

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:
10.07.20

Tegning:
3. Loft

Målestokk:
1:75

Tegningsnr.:
A20-1

Rev.:
-

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BYGGKONSULENTENE-ØST AS
Brynsveien 13
0667 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 27.02.2025
	202203660 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jetmir Sabani	

Adresse:	LANGERUDSVINGEN 21	Eiendom:	160/488/0/0
Tiltakshaver:	IONEL GONDOS	Søker:	BYGGKONSULENTENE-ØST AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Langerudsvingen 21

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innlemming av fellesareal til boenhet, bruksendring av loft og fasadeendring, mottatt 12.02.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202203660

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan			1/12
Plan 2 etasje	A20-3	25.06.2021	1/17
Plan loft	A20-1	25.06.2021	1/18
Fasade nord og snitt	A40-1	25.06.2021	1/19
Fasade vest og sør	A40	10.05.2022	6/3

Klagefristen er tre uker

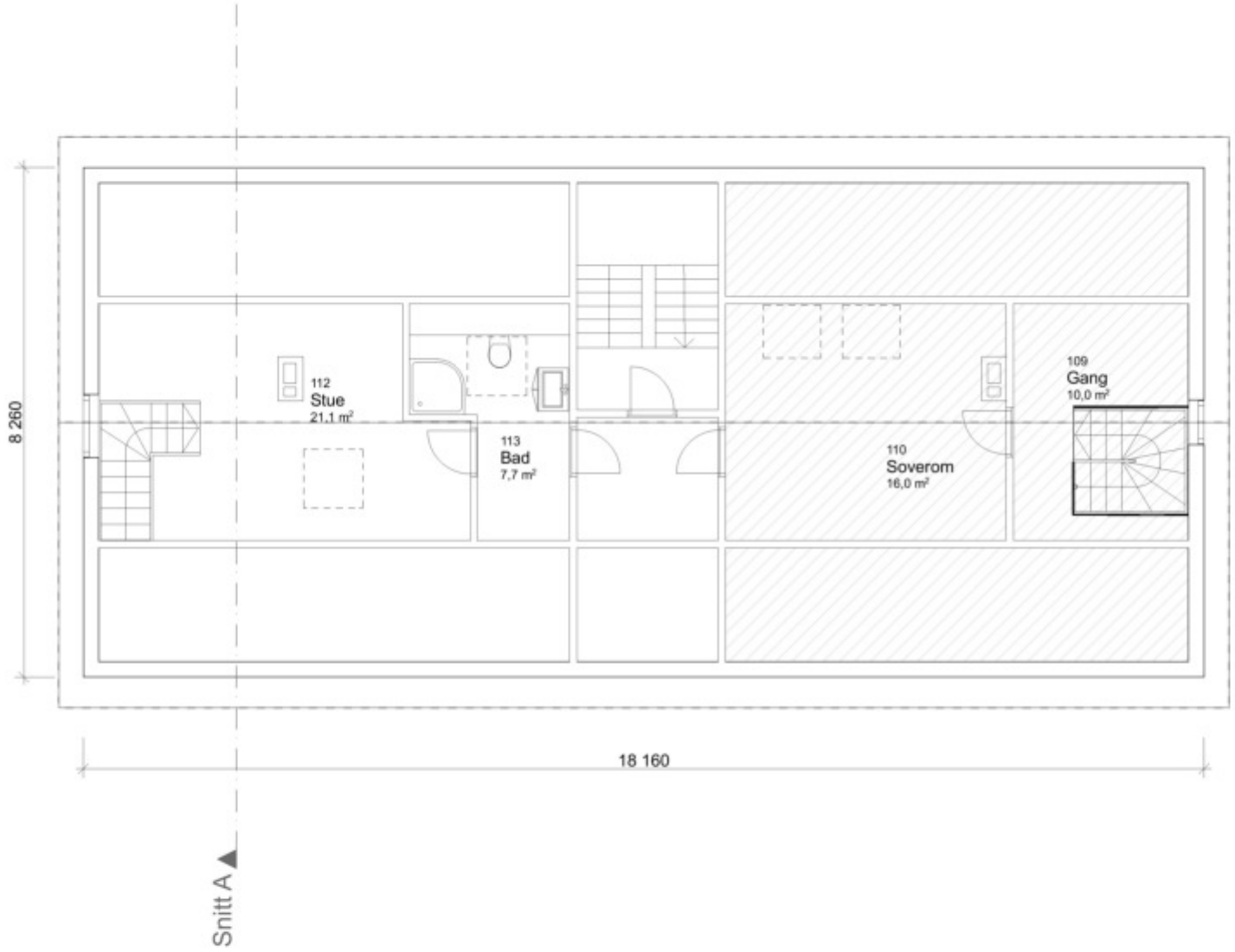
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Jetmir Sabani - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
IONEL GONDOS, LANGERUDSVINGEN 21, 1187 OSLO



SNITT
ARKITEKTUR AS

Prosjekt:
Langerudsvingen 21, Loft

Tiltakshaver:
Gondos Lonel

Prosjekterende:
Snitt Arkitektur AS
Elkenga 33, Oslo

Gnr./Bnr./Festenr.:
160/488

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

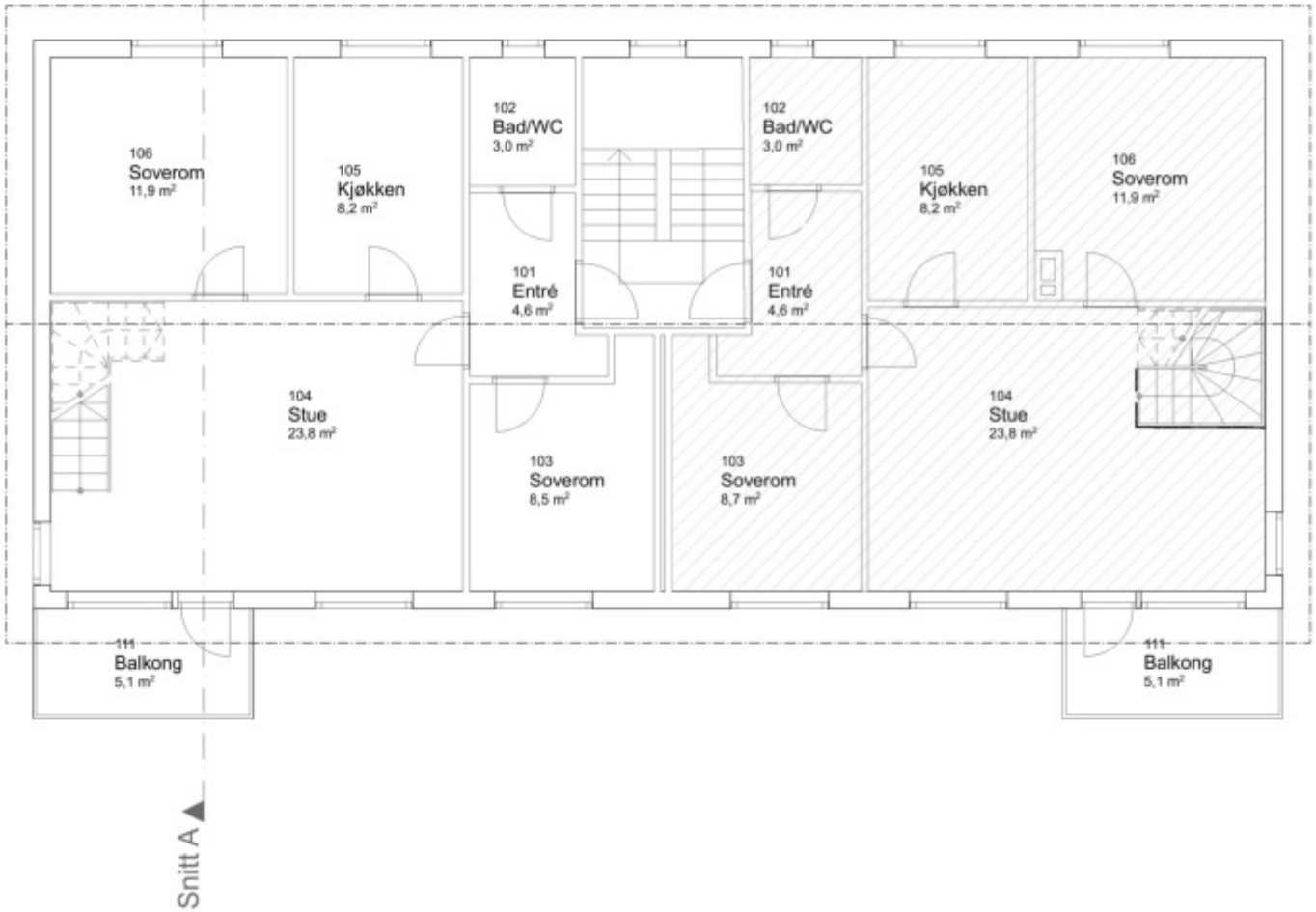
Dato:
25.06.21

Tegning:
3. Loft

Målestokk:
1:75

Tegningsnr.:
A20-1

Rev.:
.



SNITT
ARKITEKTUR AS

Prosjekt:
Langerudsvingen 21, Loft

Tiltakshaver:
Gondos Lonel

Prosjekterende:
Snitt Arkitektur AS
Elkenga 33, Oslo

Gnr./Bnr./Festenr.:
160/488

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:
25.06.21

Tegning:
Plan 2. Etasje

Målestokk:
1:75

Tegningsnr.:
A20-3

Rev.:
.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Steinland Multiplan AS
Tempevegen 23
7037 TRONDHEIM

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 11.05.2023
	202217382 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hanna Aanensen	

Adresse:	LANGERUDSVINGEN 21	Eiendom:	160/488/0/0
Tiltakshaver:	MARIUS KYHRING	Søker:	Steinland Multiplan AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Langerudsvingen 21

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for endring av planløsning i 1. etasje, mottatt 09.05.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202217382			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt	E1		1/9
Plan 1. etasje	E2		5/3

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Hanna Aanensen - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
MARIUS KYHRING, LANGERUDSVINGEN 21, 1187 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKT MNAL HARALD KROKSTRAND
Revefaret 11B
0491 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202103083 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Jetmir Sabani	Dato: 12.01.2022

Adresse:	LANGERUDSVINGEN 21	Eiendom:	160/488/0/0
Tiltakshaver:	MULTEHAUG SAMEIE I OG II	Søker:	ARKITEKT MNAL HARALD KROKSTRAND
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Langerudsvingen 21

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

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202103083			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		12.02.2021	1/10
Fasader	101-9	02.02.2021	1/13

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

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

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

Vennlig hilsen

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting av vinduer og verandadører.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Langerudsvingen 21	Gnr.160,bnr.488	77/2489

Byggherre

Lille Langerud Sambyggelag III
v/Knut Winje
Langerudsvingen 27 D
OSLO 11

OF/GS

Ansvarshavende

Dato
27. mars 1981

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
O. Fjellanger

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

Ski. C-16. ANDVORD.

160		Byggherre	Anmelder	Ansvarshavende	ARKIV: L2117
11 · B · 3 ·		Lille Langerud Samb. Leg. III Pl.	Ark Ewald-Olsson Lo Vejre Klingenbergvn 5.		Tomt nr.: 21 til Langerudsvingen Parsell nr.: Sted: Ytre Hvaler Ferdigattest:

Veiattest: 8/12-50			Kloakkattest:	Feierattest: 8/12-50	Hageplan iorden:	Meldt ferdig:	Meldt mangler rettet:	Sendt Veisjefen: 21/10 XG.
Datum	L.nr.	Bilag	Innhold:		p.			Retur: 9.1.50
17/10 XG.	3/59.	1.	Våningshus		30/3 50			
	6/1	2	Rom. bl.		"			
		3						
		4	Planer Snitt					
		5	— 2 etg. 1/50		4			
		6	Fasader.		X			
			Nabo bly. 2					
27/2.50	3111	7.	Sit. kart		1			
		8.	Takterrasse		4			
6/3.50	3403	9.	Fasader					
"	3421		Sk. for ing. kravde om oppmålingsforretning m.m.					
8/3.50		10.	Gjenpart prøver					
20/3-50		11	Tegning		24/3.50			
			Omsøkt.					
			Innsk.					
			Innsk. Tell.					
20/12.50	19947		Søknad om å bekke takkum med garasje		4/1.51			
1.3.51	4036	12	som fyllstoff.					
14.3.52			Innlig.					
			Innsk. tilsyn. mangler		11/652			
			Sk. for Innsetting					

1 etg:	150	m²
2 etg:	150	m²
etg:		m²
etg:		m²
Gar.:		m²
Uthus:		m²
L:	4/3	

Fass. 28/10 —

Innst 7/3 —

Innst 6/3 —

Tell. B.1

Sky

Innst 22/3 —

Tell. B.1

Tell. B.1

Tell. B.1

Tell. B.1

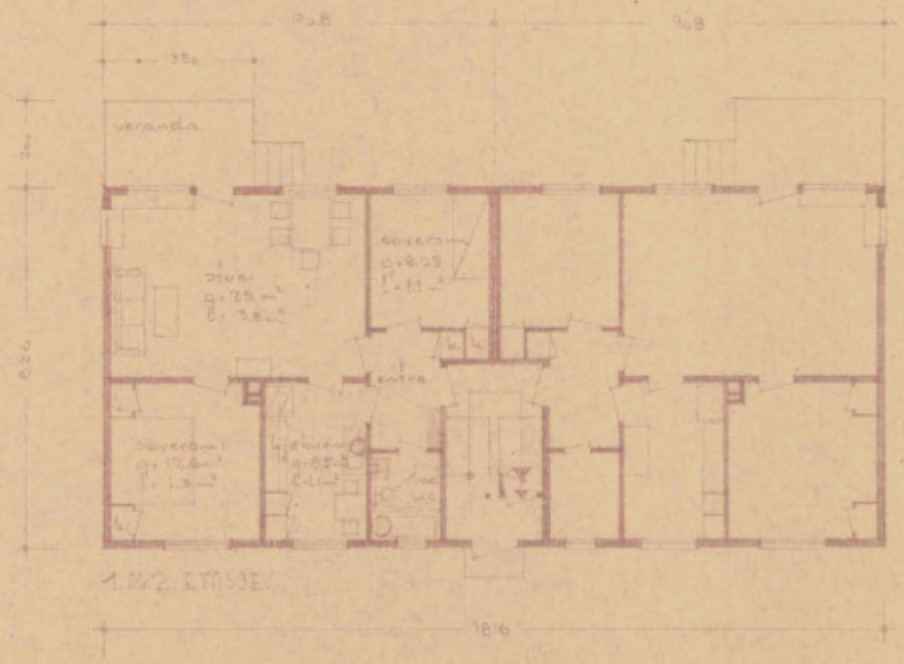
Innst 23/11.

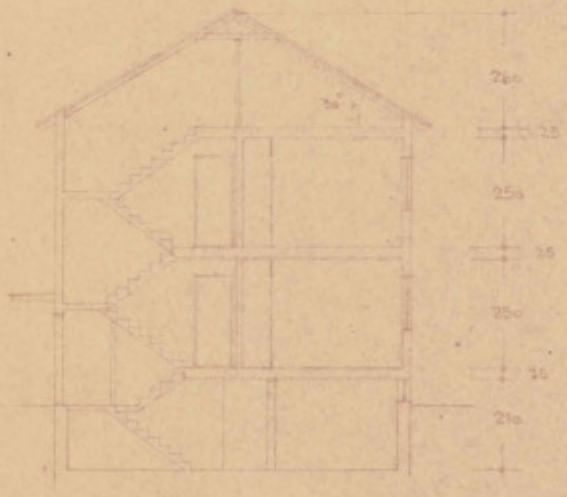
Byggeskikt vask

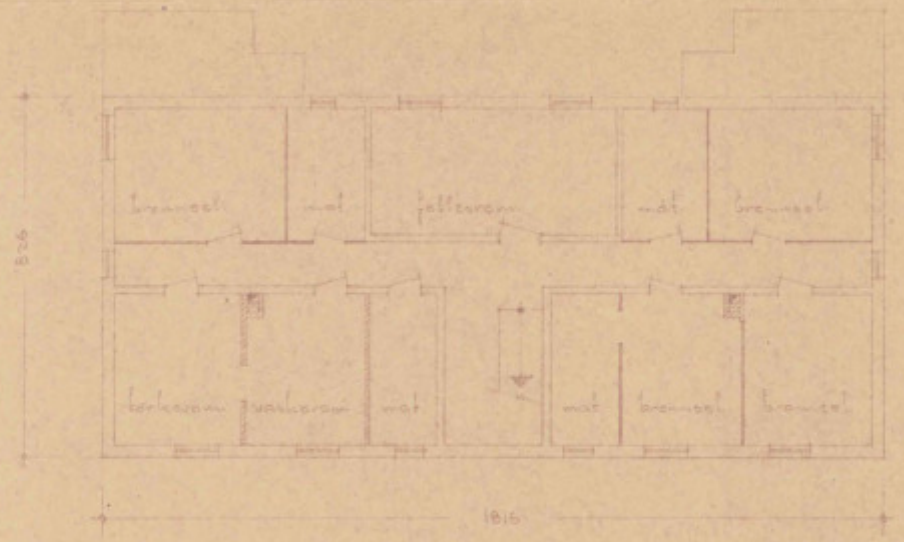
Inspeksjon:

Påbegynt:	Innflytning	Ferdig insp.	Mangler rettet
Juni 50	1/Mai 57	31/12 59	Lund

Betalt	Utstedt	L.nr.	Att. nr.	Beløp	B.Gebyr
2/4-50	31/5-[illegible]59 49		462-50	285,-	17,5



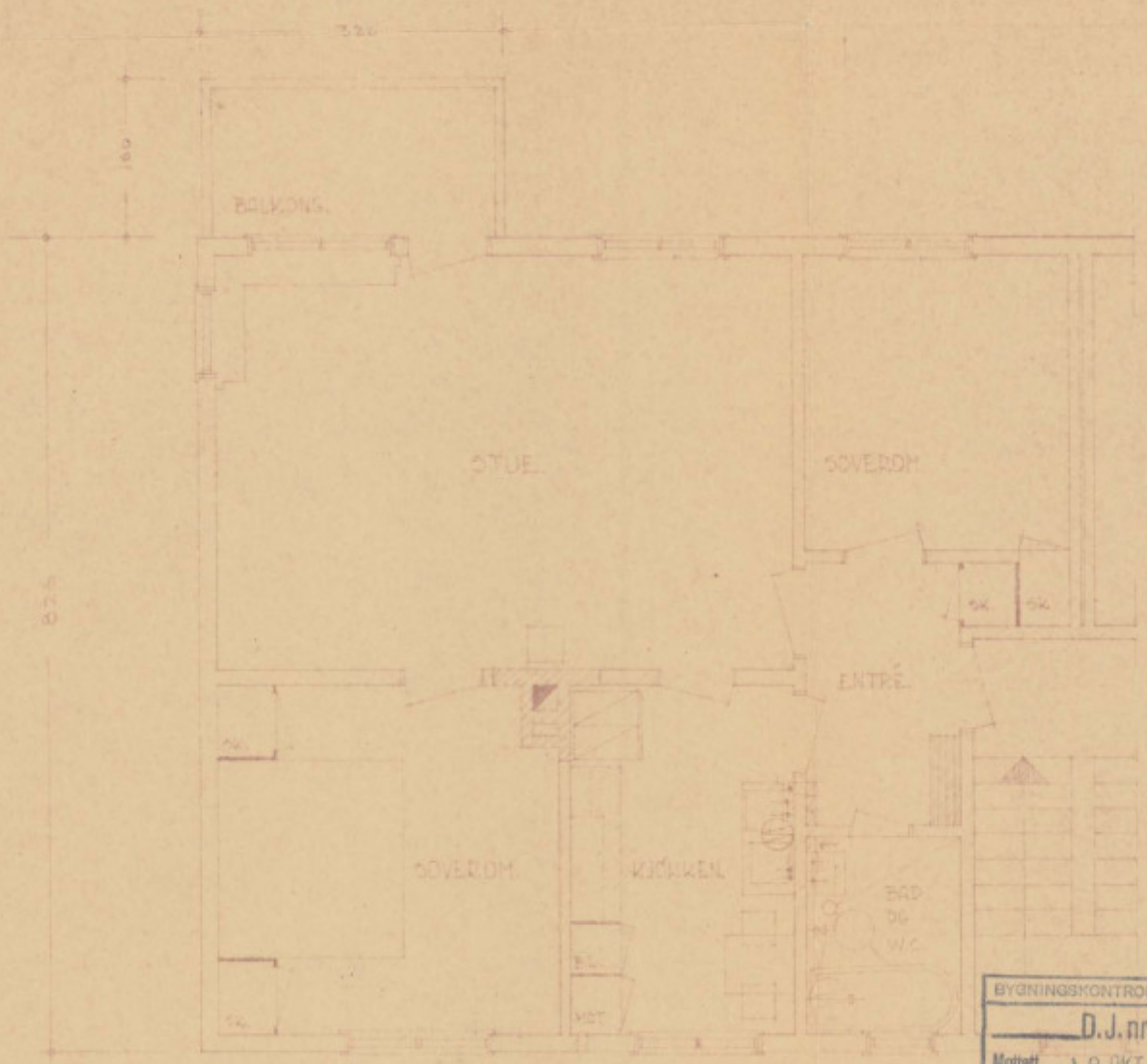




BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 3159
Mottatt 9 OKT. 1949
Gnr. 160 Bnr. 11. B. 3.
Bl.nr. 4.

HUS NR. B.3.

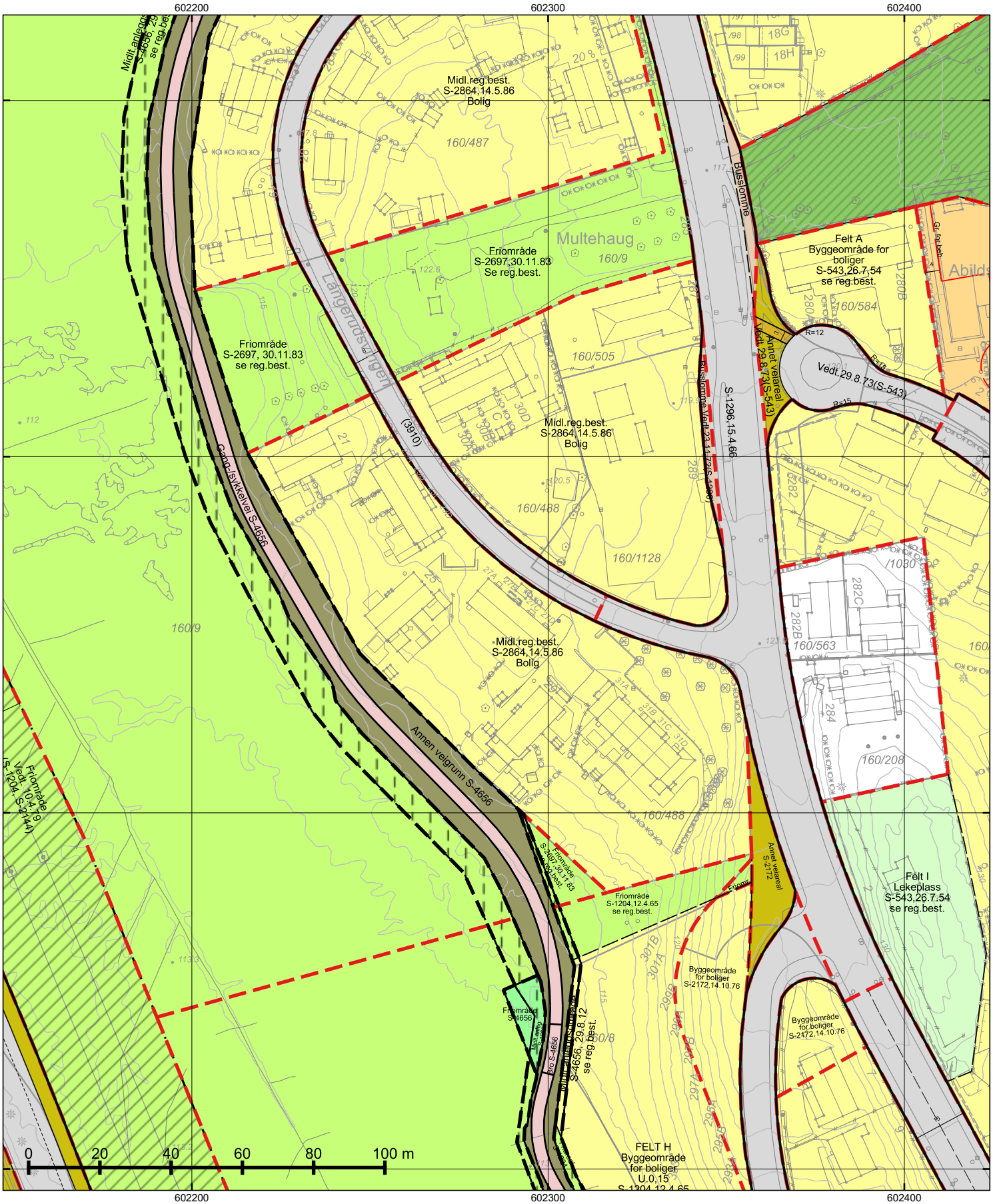
LILLE LANGERUD SAMBYGGELAG A/S	
PLANER OG SNITT 4-M. BOLIG.	M 1:100
EWALD OLSSON. ARK. M.N.A.L. OSLO.	TEGN.NR. 10.3 DATO 29.9.49 REVIDERT:



BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 3159
Mottatt 19 OKT. 1949
Gnr. 160 Bnr. 113
Bl.nr. 5.

4-M. BOLIG. HUS NR. B. 3

LILLE LANGERUD SAMEIGSELAG A/S
PLAN AV LEILIGHET 2.ETG. 1:50
EIVALD OSSON
ARK. M.N.A.L.
OSLO.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

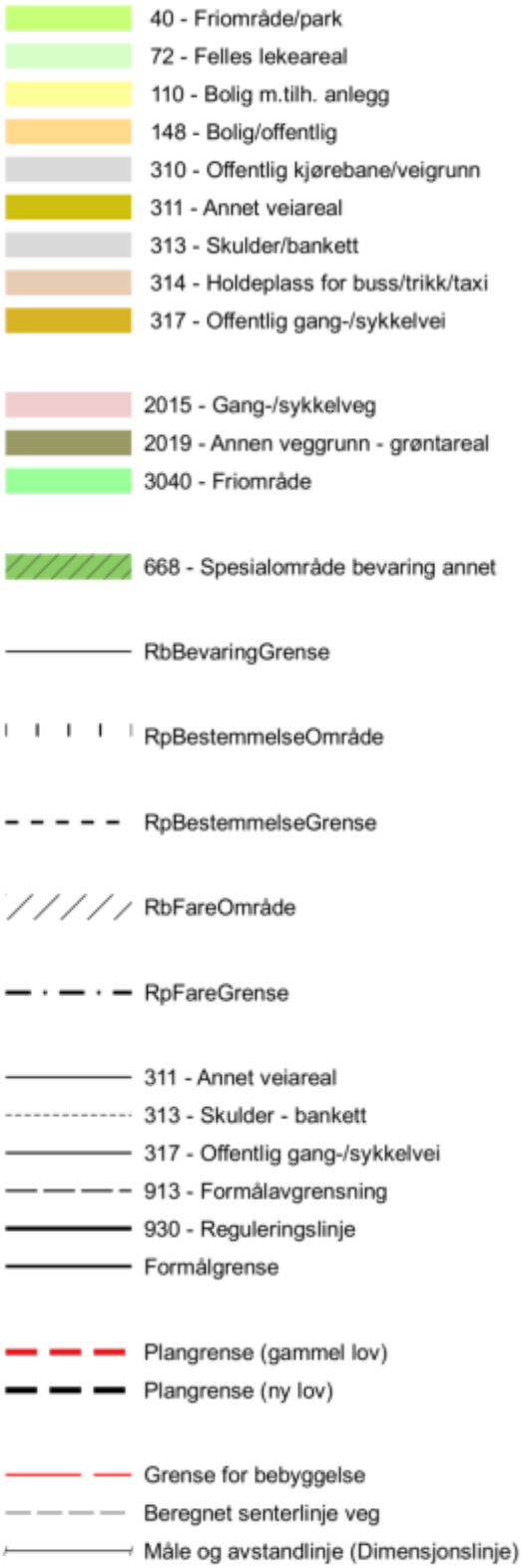
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

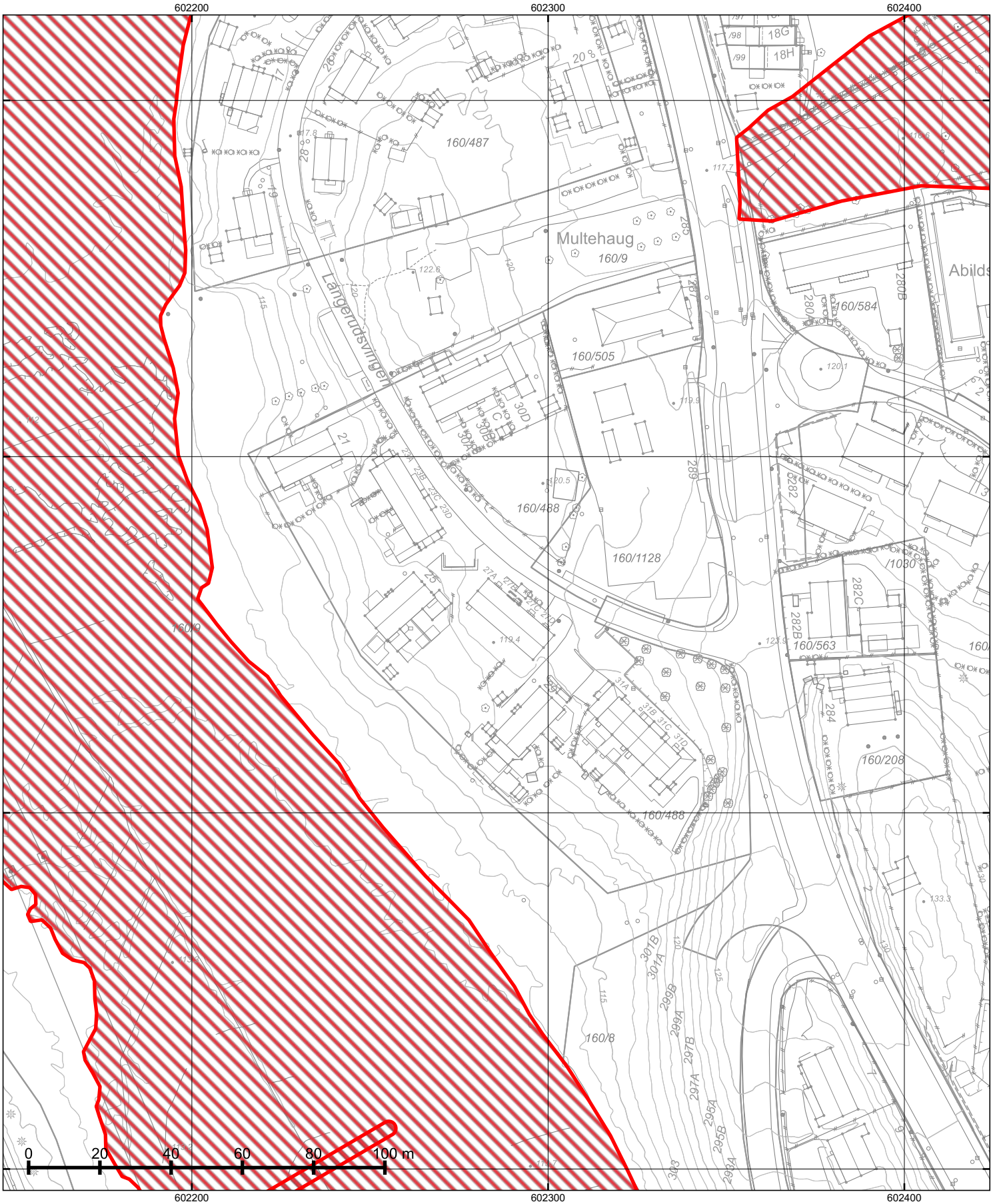
PlottID/Best.nr: 143487/ 86512768
Adresse: LANGERUDSVINGEN 21
Gnr/Bnr: 160/488
Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3005383
Kommentar:

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

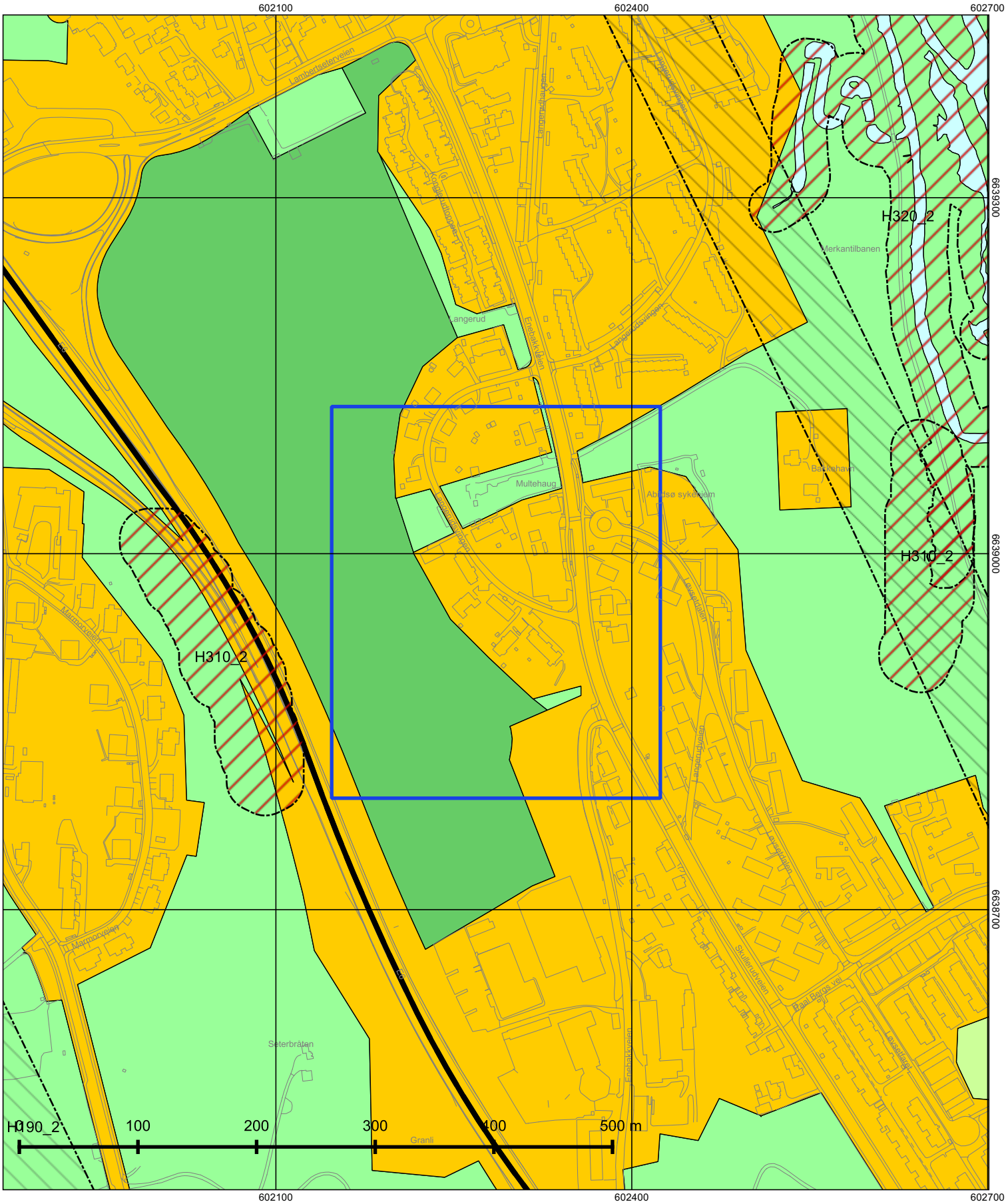
Dato: 22.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 143487/ 86512768
Adresse: LANGERUDSVINGEN 21
Gnr/Bnr: 160/488
Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3005383
Kommentar:

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: 22.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143487/86512768
Deres ref.: 42491/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198603663
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.
Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

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:
Langerudsvingen 21
Gnr. 160 Bnr. 488 Snr. 4 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
302-25-0136

Meglerforetak: Frontline Grünerløkka AS
Saksbehandler: Daniel Tran
Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 47 62 87 87
E-post: daniel.tran@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