PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

LANGERUDHAUGEN 2 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

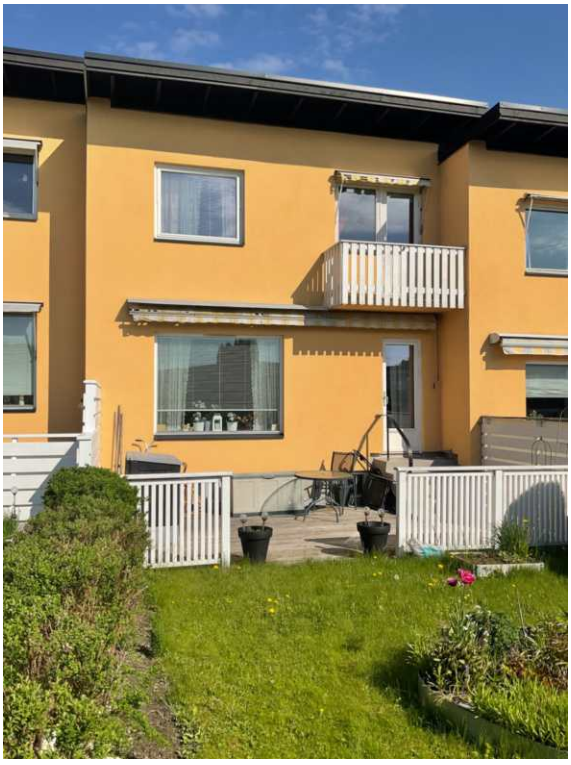
Tilstandsrapport

Langerudhaugen 2 B, 1187 OSLO

OSLO kommune

gnr. 161, bnr. 45

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 20.05.2026 **Rapportdato:** 03.06.2026 **Oppdragsnr.:** 16520-26114 **Eiendomsverdi ref nr:** BA2667

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Finn H. Bjørntvedt

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt
Uavhengig Takstingeniør
fhb@taksator.no
920 25 670

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

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).

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over i alt 3 plan.
Fra ett soverom er det utgang til balkong på ca 2 m².
Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 23 m², inkludert trapp.
Gode solforhold.

Boligen holder en noe eldre/enkel standard samt at kjeller er uinnredet.

Bygningsdeler som er vurdert til TG 2 er vurdert ut fra alder og forventet restlevetid.
Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. En må forvente generell oppgradering av våtrommenes tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Hentet fra innkalling til Årsmøte 2025. I regi av sameiet har det de senere år blitt utført følgende rehabilitering/oppgradering:

* 2022:
Nytt internett. Montert fiber til alle leiligheter

* 2020:
Rehabilitering av utvendige trapper. Rehabilitering av 69 trapper, nystøp av 36 trapper.

* 2019:
Nye tak på rekkehus og barnehage. Nytt takdekke/taktekking og nye pipehatter.

* 2017 - 2018:
Balkonger ble slipt ned og det er påført flere lag med beskyttelse for gulvet.

* 2016 - 2017:
Rehabilitering av yttervegger for 15 rekkehus. Grunnmur, yttervegger, vindskier og saltak samt balkonger. Alle fasadene er rengjort utvendig og deretter malt med 2 strøk på samtlige

* 2009 – 2014:
Drenering rundt alle rekkehus. Ny drenering og oppgradering av blant annet røropplegg for avløp, kummer og veier

Rekkehus - Byggeår: 1949

UTVENDIG Gå til side

* Gulv-/etasjeskillere av støpt dekke som gulv i 1. og 2. etasje og støpt kjellergulv på komprimerte masser.
* Yttervegger over grunnmur i Siporex-blokker som utvendig er pusset og malt. Fasader/yttervegger har blitt tilleggsisolert, pusset og malt, antas at dette ble gjort i 2016-17.
* Vinduer i kjøkken og trappegang samt soverom uten balkong er med isolerglass fra 2015 med isolerglass. Fastkarmvindu i stuen er med isolerglass fra 1977 samt vindu i soverommet m/balkong er med isolerglass fra 1996. Kjellervinduer er med enkle/koblet glass av eldre dato. Vinduer eldre enn 20 år vurderes til TG 2 etter alder isoleringsevne.
* Balkong- og terrassedør er med isolerglass som er fra henholdsvis 1996 og 2023. Dører med isolerglass eldre enn 20 år vurderes til TG 2 etter alder isoleringsevne.
* Pulttak i trekonstruksjoner som er tekket med papp/folie. I regi av sameiet ble lagt ny taktekking i 2019.
* Fra ett soverom er det utgang til balkong på ca 2 m² samt fra stuen er det utgang til terrasse på ca 23 m², inkludert trapp.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige flater er litt utidsmessige,men ok.
Kjeller er uinnredet.

VÅTROM Gå til side

2. etasje:
Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. En må forvente generell oppgradering av våtrommenes tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

KJØKKEN Gå til side

Eldre/utidsmessig kjøkkeninnredning med malte fronter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

* Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
* Vannrør av kobberrør, som hovedsakelig er av eldre dato. Stoppekran i kjeller.
* Avløpsrør i plastrør og støpejernsrør, hovedsakelig fra byggeåret.
* Elektrisk oppvarming ved varmekabler i badegulvet samt reflektorovn i badet. Forøvrig panelovner.
* Vedkamin i stuen og gammel vedovn i ett soverom. Teglsteinspipe.
* 3 x 25 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med automatsikringer. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet og ujordet og jordet anlegg fra forskjellige år. Generelt et et eldre sprede-/fordelernett.

TOMTEFORHOLD Gå til side

* Det er synlig grunnmursplast/topplist ved inngangssiden.
Det antas at det har blitt redrenert rundt grunnmuren og at dette ble gjort i 2014, i følge tidligere salgsoppgave fra 2015.
Dreneringen er vurdert til TG 2 etter alder samt trolig er fundamentering på fjell som gir muligheter for kapillært sug. Det er synlig saltutslag og malingsflass i nedre del av kjellervegger.
* Grunnmur av betong, som antas å være fundamentert på faste masser/fjell. Grunnmuren er kun synlig innvendig i alle rom i kjeller. Det er ingen observerbare sprekker eller skader i grunnmur, men noe synlige skjolder/saltutslag, som antas å komme fra kapillært sug.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

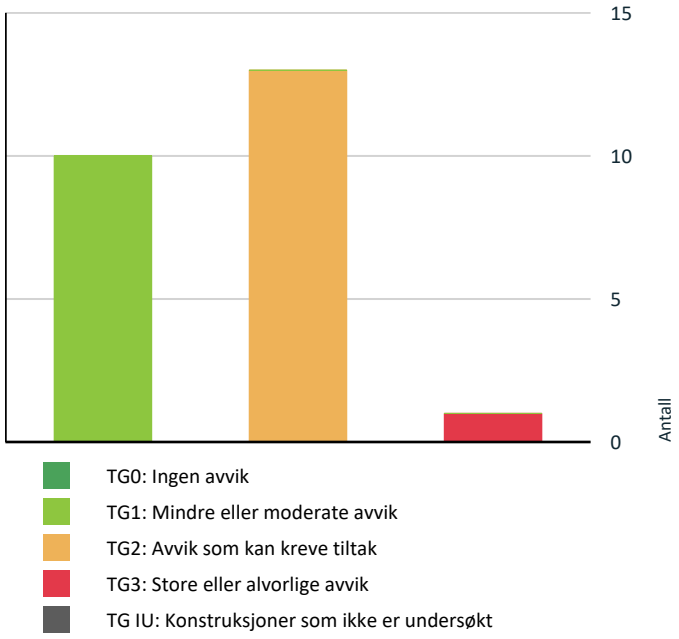
Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegningene stemmer overens med dagens innredning, borsett fra at badet har blitt noe utvidet mot soverommet samt det er oppdelt til tre boder under og tegningene viser bare to, ikke søknadspliktige endringer..

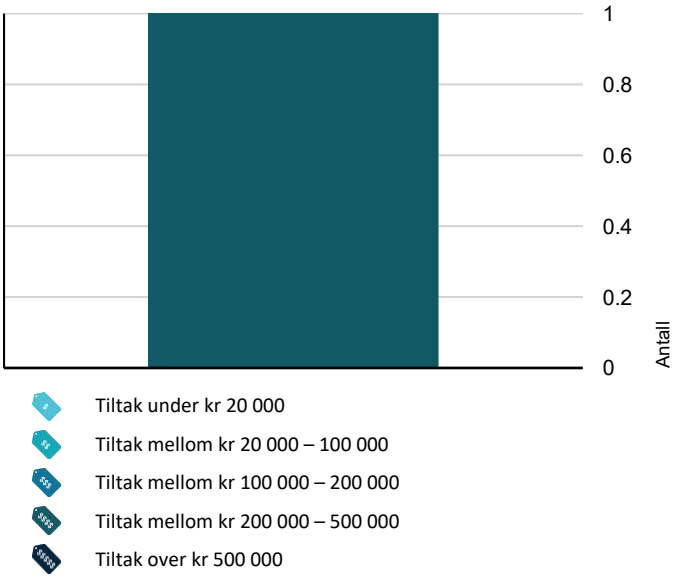
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av boliger/eiendommer, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eiere fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Boligen er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringstidspunktet og tilfredstiller av den grunn ikke de nyeste byggeforskriftenes krav til blant annet tetthet, ventilasjon samt isolering. Boligen har stort sett komponenter fra byggetiden. Kommenterte forhold skyldes for det meste som følge av alder og slitasje på grunn av normal bruk. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. etasje > bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1949

Kommentar
Iflg Norges Eiendommer.

Standard
Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket ble kun besiktiget fra bakken.

Pulttak i trekonstruksjoner som er tekket med papp/folie.
I regi av sameiet ble det lagt ny taktekking i 2019.

Det er ikke tegn til lekkasjer.

Det var ikke tegn til lekkasjer ved befaringen.
Taktekking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode.

Manglende informasjon om alder på taktekking gir usikkerhet knyttet til restlevetid og vedlikeholdsbehov.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, -nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.
Takvann er ikke i rør ført bort fra grunnmuren.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur i Siporex-blokker som utvendig er pusset og malt.

Fasader/yttervegger har blitt tilleggsisolert, pusset og malt, antas at dette ble gjort i 2016-17.

Totalt sett betraktes yttervegger å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.
Tilstandsgrad er vurdert med tanke på ytre, visuelle observasjoner, isoleringsevne og alder.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket ble kun besiktiget fra bakken og innvendig i 2. etasje.

Pulttak i trekonstruksjoner som er tekket med papp/folie, uvisst når denne ble lagt.
Takkonstruksjonen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Taket er trolig bygget opp etter byggeårets krav, med tynnere trekonstruksjoner og mindre isolasjon enn det som er vanlig etter dagens krav. Dette gir lavere isoleringsevne og gjør bygningsdelene mer utsatt for kondensering enn tak bygget etter nyere forskrifter.

Tilstanden er vurdert med bakgrunn i byggemåte, alder og isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre byggemåte med begrenset isolasjon kan gi økt varmetap og noe redusert komfort sammenlignet med nyere takkonstruksjoner. Konstruksjonen kan også være mer utsatt for kondensering og fuktpåvirkning dersom ventilasjon og lufting ikke fungerer tilfredsstillende.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom konstruksjonen fremstår tørr og uten tegn til skader. Det anbefales å opprettholde tilfredsstillende ventilasjon og lufting av takkonstruksjonen. Tilleggsisolering kan vurderes ved fremtidig rehabilitering eller oppgradering av bygningen for å redusere varmetap og bedre komforten.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Fastkarmvindu i stuen er med isolerglass fra 1977 samt vindu i soverommet m/balkong er med isolerglass fra 1996. Kjellervinduer er med enkle/koblet glass av eldre dato.

Vinduer eldre enn 20 år vurderes til TG 2 etter alder isoleringsevne.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt stikkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fastkarmvindu i stuen har isolerglass fra 1977, og vindu i soverom med utgang til balkong har isolerglass fra 1996. Kjellervinduer er med enkle/koblede glass av eldre dato. Det er registrert noe malingsslitasje på karmer og smyg-lister. Flere vinduer har liten eller manglende dryppnese på underkarm.

Vinduene er vurdert til TG 2 på grunn av kommenterte forhold, alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre vinduer har lavere isoleringsevne enn moderne vinduer og økt usikkerhet knyttet til videre levetid. Malingsslitasje kan føre til økt fuktbelastning på treverket dersom vedlikehold uteblir. Liten eller manglende dryppnese kan medføre at vann i større grad blir liggende mot bunnkarm og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan øke risikoen for fukt- og råteskader over tid.

Tiltak:
Det anbefales vedlikehold av karmer og smyglister med nødvendig skraping, grunning og maling. Utbedring av dryppneseløsning bør vurderes for å bedre vannavrenningen fra vinduene. Utskifting av eldre vinduer kan vurderes ved fremtidig oppgradering eller ved tegn til redusert funksjon, slitasje eller fuktskader.

TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Vinduer i kjøkken og trappegang samt soverom uten balkong er med isolerglass fra 2015 med isolerglass.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt stikkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

* Balkongdør er med isolerglass som er fra henholdsvis 1996.

Isolerglass eldre enn 20 år vurderes til TG 2 etter alder isoleringsevne.

* Eldre inngangsdør.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdør har isolerglass fra 1996. Det er også montert eldre inngangsdør. Bygningsdelene har høy alder og lavere isoleringsevne enn tilsvarende nyere løsninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre dører og isolerglass har normalt lavere isoleringsevne og tetthet enn moderne løsninger. Alder gir økt usikkerhet knyttet til videre levetid, funksjon og vedlikeholdsbehov, selv om det ikke nødvendigvis er registrert konkrete skader eller funksjonssvikt.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom dørene fungerer som forutsatt. Jevnlig vedlikehold og kontroll av tetningslister, beslag og overflater anbefales. Utskifting kan vurderes ved redusert funksjon, slitasje eller ønske om bedre isoleringsevne og komfort.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

2. etasje:
Fra ett soverom er det utgang til balkong på ca 2 m².
I 2018-19 og i regi av sameiet ble balkonggulvet rehabilitert/fornyet.

1. etasje:
Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 23 m², inkludert trapp.
Noe sol- og værslitt tregulv.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Markiser ved stue og ett soverom, slitte duker.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Gulv med parkett, vinylbelegg, malte gulvbord og fliser.
Støpte ubehandlede kjellergulv.

Gulvene er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

Vegger:
Vegger med tapet, malt tynnpanel, malte panelplater, malte flater og fliser.
Ubehandlede flater i kjeller/ikke innredet.

Veggene er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

Tilstandsrapport

Himlinger:
Himlinger med malt plater og malte flater.

Himlingene er ok - ingen observerbare skader.

Innvendige flater holder en eldre og noe utidsmessig standard, men ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv-/etasjeskillere av støpt dekke som gulv i 1. og 2. etasje og støpt kjellergulv på komprimerte masser.
Det antas at der er tilfaregulv i 1. og 2. etasje.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

2. etasje: Begge soverommene.
1. etasje: Stue.

2. etasje:
* I soverommet m/balkong ble det målt høydeavvik på 12 og i det andre soverommet 14 mm.

1. etasje:
* I stuen ble det målt høydeavvik på 14 mm.

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedkamin i stuen og gammel vedovn i ett soverom.

Teglsteinspipe, som over tak er helbeslått.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vedkamin i stuen og eldre vedovn i ett soverom er tilknyttet teglsteinspipe fra byggeåret. Pipe og ildsteder har høy alder og er vurdert ut fra visuelle observasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre teglsteinspiper og ildsteder har økt usikkerhet knyttet til videre levetid, tetthet og funksjon. Det kan forekomme slitasje og aldersrelaterte forhold som ikke er synlige ved en ordinær visuell befaring.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging gjennom feiing og tilsyn. Ved rehabilitering, utskifting av ildsted eller endret bruk bør pipe og ildsteder vurderes nærmere av fagkyndig personell.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjellerrommene ligger mot grunnmur og vurderes som rom under terreng. Det er ikke etablert innvendig påforing på grunnmursveggene, og det er heller ikke tilfaregulv i kjelleren. Det foreligger derfor ikke konstruksjonssjikt hvor hulltaking er relevant, og hulltaking er ikke utført.

Rom under terreng anses generelt som en utsatt konstruksjon med tanke på fuktpåvirkning. Boligen antas å være fundamentert på fjell, noe som kan gi

mulighet for kapillært sug. Det er ikke observert sprekker eller skader i grunnmuren, men det er registrert noe synlige skjolder/saltutslag som antas å være forårsaket av fukttransport gjennom konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rom under terreng, ansees å være en utsatt konstruksjon - og særlig i kombinasjon med mulig fundamentering på fjell.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Rom under terreng vurderes til TG 2 med bakgrunn i at konstruksjonen er fuktutsatt, alder samt registrerte skjolder/saltutslag på grunnmuren. Det er ikke observert konstruktive skader eller tegn til aktiv vanninntrengning ved befaringen.

Tiltak:
Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt og sørge for god ventilasjon i rommene.
Ved eventuell redrenering, er det i dag anbefalt at grunnmuren også isoleres utvendig - for å forhindre kondensering.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp i mellom 1. og 2. etasje.

Tretrapp til kjeller.

For nye trapper er forskriftskravene : Rekkverkshøyde på min. 90 cm samt med åpninger imellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm + håndløpere på begge sider av trapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører.
Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i trappegang i 2. etasje samt i ett soverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabel i gulvet + reflektorovn i badet, uvisst vedrørende om disse fungerer.

Badet antas å ha blitt flislagt på 90-tallet, arbeidet omfattet ikke skifte av sluket.

Nedfelt servant, servantskap, høyskap, speil, wc og dusj.

Vannrør av kobber, som er lagt åpent på veggen.
Rommet har naturlig avtrekk via veggventil.

Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. En må forvente generell oppgradering av våtrommenes tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn

konstruksjon/oppbygging og alder.

Badets tilstandsgrad er vurdert ut i fra konstruksjon/oppbygging og alder.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet har på grunn av alder en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens:
Badets alder, kombinert med ukjent konstruksjon og oppbygging, gir høy usikkerhet knyttet til fuktsikring og teknisk utførelse. Løsningene tilfredsstiller ikke dagens krav, noe som øker risikoen for fukt- og følgeskader over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader i dag.

Tiltak:
Det anbefales modernisering av badet med ny og dokumentert oppbygging. Arbeidet bør omfatte membran, slukløsning og overflater samt utføres av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført av på grunn av at badet ligger mot etasjens omsluttende vegger.

badet har ikke hatt normal bruk den senere tid, så fuktsøk ble ikke gjort.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med malte fronter. Heldekkende kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Avtrekksvifte og fliser over benken.

Eldre/utidsmessig kjøkkeninnredning.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen fremstår som eldre og utidsmessig. Det ble ikke registrert synlige skader på innredningen ved befaring, kun etter normal bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Forholdet har i hovedsak betydning for standard, funksjonalitet og estetikk. Alder gir økt usikkerhet knyttet til videre levetid og vedlikeholdsbehov.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom innredningen fungerer som forutsatt. Oppgradering kan vurderes ved ønske om høyere standard eller i forbindelse med modernisering av kjøkkenet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte hvor avtrekkskanal er ført ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av eldre kobberrør.

Stoppekran i kjeller.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vannrør/kobberrør av eldre dato, som vurderes til TG 2 etter alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre vannrør av kobber har passert en betydelig del av forventet brukstid. Over tid kan materialet bli mer utsatt for korrosjon og slitasje, noe som gir økt usikkerhet knyttet til lekkasjer og videre driftssikkerhet, selv om det ikke nødvendigvis er registrert avvik i dag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av røropplegget. Utskifting er naturlig i forbindelse med modernisering eller annet arbeid på våtrom og kjøkken, for å redusere risiko for fremtidige vannskader.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er av plastrør. Det antas at disse hovedsakelig er fra byggeåret.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avløpsrør er utført i plast- og støpejernsrør, hovedsakelig fra byggeåret. Rørenes tilstand er i stor grad vanskelig å vurdere visuelt, da deler av anlegget normalt ligger skjult i konstruksjoner og under gulv.
Generelt eldre avløpsrør, som er naturlig å skifte ved modernisering av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre avløpsrør har passert en betydelig del av forventet brukstid. Alder gir økt usikkerhet knyttet til videre levetid, fortetting, korrosjon og risiko for lekkasjer eller brudd over tid.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på tegn til dårlig avrenning, lukt eller tilbakeslag. Rørinspeksjon kan vurderes for å avklare tilstand og restlevetid, særlig ved fremtidig modernisering eller dersom det oppstår symptomer på svikt. Omlegging av eldre avløpsrør bør påregnes på sikt.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg.
Tilluft via veggventiler.

Det er generelt lite tilluft/avtrekk i boliger med denne alder.
Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Naturlig avtrekk er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller, og ventilasjonen kan derfor variere gjennom året. Dette kan gi perioder med redusert luftutskifting, særlig i rom med høy fuktbelastning, uten at det nødvendigvis medfører problemer i daglig bruk.

Tiltak:
Det anbefales å sikre at ventiler og avtrekkskanaler er åpne og i funksjon. Ved behov kan forbedret ventilasjon vurderes, for eksempel ved etablering av mekanisk avtrekk

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 l varmtvannsbereder i kjeller, ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmtvannsbereder med ukjent alder, antar eldre enn 20 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Varmtvannsbereder har passert forventet brukstid. Dette gir risiko for svikt, lekkasje eller redusert driftssikkerhet, selv om den fungerer på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Det anbefales utskifting av varmtvannsberederen. Arbeidet bør planlegges som et prioritert tiltak for å redusere risiko for vannskader og driftsstans.

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming ved varmekabler i badegulvet samt reflektorovn i badet. Forøvrig panelovner.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, ukjent disse fungerer som forventet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen har elektrisk oppvarming med varmekabler i badegulv, reflektorovn på bad og panelovner i øvrige rom. Varmekildene fremstår som eldre, og det er ikke foretatt funksjonstesting ved befaring. Det er derfor ukjent om alle enhetene fungerer som forutsatt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre oppvarmingsutstyr har økt usikkerhet knyttet til funksjon, driftssikkerhet og videre levetid. Manglende funksjonstesting medfører at eventuelle feil eller redusert ytelse ikke kan utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales å kontrollere funksjonen på varmekilder fortløpende ved bruk. Utskifting eller oppgradering bør vurderes ved svikt, redusert effekt eller i forbindelse med modernisering av boligen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

3 x 25 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med automatsikringer. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet og ujordet og jordet anlegg fra forskjellige år.
Generelt et et eldre sprede-/fordelernett.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap.
Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Konsekvens:
Det elektriske anlegget fremstår generelt som eldre, noe som kan gi økt usikkerhet knyttet til kapasitet og driftssikkerhet. Vurderingen er overordnet, da det ikke er foretatt en full faglig gjennomgang av anlegget.

Tiltak:
Det anbefales å få utført en el-kontroll av kvalifisert fagperson for nærmere vurdering av anleggets tilstand. Eventuell oppgradering kan vurderes på bakgrunn av slik kontroll.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er synlig grunnmursplast/topplist ved inngangssiden.
Det antas at det har blitt redrenert rundt grunnmuren og at dette ble gjort i 2009-2014 og i regi av sameiet.

Dreneringen er vurdert til TG 2 etter alder samt trolig er fundamentering på fjell som gir muligheter for kapillært sug. Det er synlig saltutslag og malingsflass i nedre del av kjellervegger.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra denne. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt sett bør det i en avstand på 3 m være god helling vekk fra husets grunnmur.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid eller senere oppgradering. Det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om dreneringen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er synlig grunnmursplast med topplist ved inngangssiden. Det antas at grunnmuren er redrenert på denne siden, men tidspunktet for arbeidet er ukjent. Dreneringens alder og utførelse er derfor ikke kjent. Det er registrert synlig saltutslag og malingsflass i nedre del av kjellervegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende informasjon om alder og utførelse gir usikkerhet knyttet til dreneringens funksjon og restlevetid. Grunnmuren antas å være fundamentert på fjell, noe som kan gi mulighet for kapillært sug og fukttransport inn mot grunnmur og såler. Registrerte saltutslag og malingsflass er forenlig med fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på utvikling av saltutslag, malingsflass og øvrige tegn til fuktpåvirkning. Takvann og overflatevann bør ledes bort fra grunnmuren. Ved økt fuktpåvirkning eller fremtidige arbeider rundt grunnmuren bør nærmere vurdering av drenering og utvendig fuktsikring gjennomføres.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong og som utvendig er malt.

Det antas at såler er fundamentert på faste masser/fjell.
Fundamentering på fjell gir muligheter for kapillært sug i konstruksjonene ved at vann på fjellet kan komme inn til grunnmuren/sålene.

Uisolert grunnmur, som ved oppvarming av rommene vil være utsatt for kondensering.

Tilstandsrapport

Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil. Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnmur er utført i betong og er utvendig malt. Det antas at sålene er fundamentert på faste masser/fjell. Fundamentering på fjell kan gi mulighet for kapillært sug dersom vann på fjell trekker inn mot grunnmur og såler. Grunnmuren er uisolert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Uisolert grunnmur kan være utsatt for kondensering på innvendige kalde flater i oppvarmede rom. Fundamentering på fjell kan bidra til fukttransport inn mot konstruksjonen og økt fuktbelastning over tid.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på tegn til kondens, fukt, saltutslag eller malingsavflassing på grunnmursflater. Ved fremtidige arbeider på grunnmur eller drenering bør utvendig isolering og fuktsikring vurderes i tråd med dagens anbefalte løsninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.
Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.
HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

* Det er ikke opplyst om radonmåling.

* Rekkverkshøyden på balkongen ble målt til 90 cm.

* Rekkverk ved utvendige trapp og repos, er ikke etter dagens krav til høyde eller åpninger. Nivåforskjellen er større enn 50 cm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

* Det er ikke opplyst om radonmåling.
Konsekvens:
Det foreligger ikke opplysninger om gjennomført radonmåling. Dette gir usikkerhet knyttet til radonnivå i inneluften, da eventuelle forhøyede verdier ikke kan vurderes uten måling.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåene i boligen, særlig i rom mot terreng. Eventuelle tiltak vurderes dersom måling viser forhøyede verdier.

* Rekkverkshøyden på balkongen ble målt til 90 cm - som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm.

Konsekvens:
Dette gir redusert fallsikring og kan medføre økt risiko ved bruk.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere forhøying eller utskifting av rekkverket for å oppnå bedre sikring. Tiltaket kan gjennomføres som et forebyggende sikkerhetstiltak ved vedlikehold eller oppgradering.

* Det mangler håndløper på vegg i innvendige trapp til kjeller og det er ikke montert rekkverk på nedre del av trappen samt at åpninger mellom trinnene er større enn 10 cm.

Konsekvens:
Manglende håndløper og rekkverk gir redusert støtte og fallsikring ved bruk av trappen. Åpninger mellom trinnene som er større enn 10 cm kan medføre økt risiko for fall eller at barn kan komme gjennom eller sette seg fast.

Tiltak:
Det anbefales å montere håndløper på vegg og etablere rekkverk på nedre del av trappen. Det bør også vurderes tiltak for å redusere åpningene mellom trinnene for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen.

* Rekkverk ved utvendige trapp og repos, er ikke etter dagens krav til høyde eller åpninger. Nivåforskjellen er større enn 50 cm.

Konsekvens:
Lav rekkverkshøyde og/eller for store åpninger gir redusert fallsikring sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå. Dette kan øke risikoen for fall eller at barn kan komme gjennom åpningene.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyde og åpninger gir bedre personsikkerhet og i større grad samsvarer med dagens krav og anbefalinger.

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

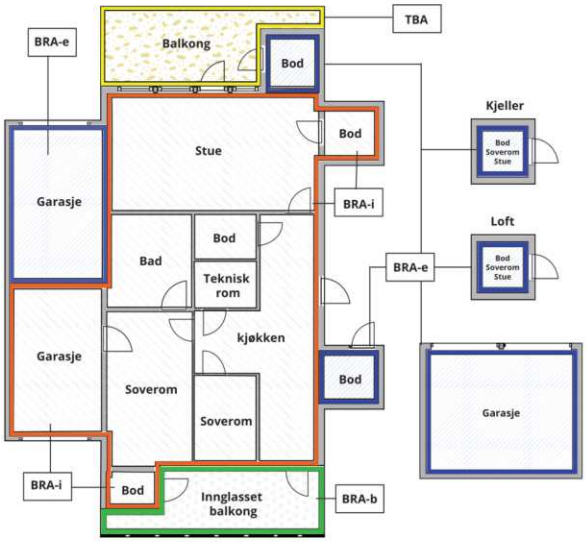
Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	40			40	2
1. etasje	40			40	23
Kjeller	39			39	
SUM	**119**				**25**
SUM BRA	**119**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Trappegang, bad, 2 soverom		
1. etasje	Entre/trappegang, kjøkken, stue		
Kjeller	Trappegang, 3 boder, gang (m/dør ut)		

Kommentar

Rekkehus over i alt 3 plan.

Boligen har inngang i 1. etasje og er innredet med:

2. etasje:
Trappegang, bad og 2 soverom.
Romhøyde 2,38 m.

Fra ett soverom er det utgang til balkong på ca 2 m².

1. etasje:
Entre/trappegang, kjøkken og stue.
Romhøyde i stuen er 2,48 m

Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 23 m², inkludert trapp.

Kjeller:
Trappegang, 3 boder og gang med dør ut til trappehals med kjellerlem.
Romhøyde ier 2,08 m.

Fra gangen er det dør til naboens kjeller, bør blendes.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegningene stemmer overens med dagens innredning, borsett fra at badet har blitt noe utvidet mot soverommet samt det er oppdelt til tre boder under og tegningene viser bare to, ikke søknadspliktige endringer..

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Meinolf Müller (eieres far), som påviste og ga opplysninger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	161	45		0	109.2 m²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

Adresse
Langerudhaugen 2 B

Hjemmelshaver
Hanne Charlotte Müller Danielsen og Mats Petter Müller Danielsen

Boligselskap	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Lille Langerud Velforening	OBOS Eiendomsforvaltning AS tlf: 22 86 59 99	971527625

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Trafikkskjermet og barnevennlig bomiljø i et veletablert og attraktivt område på Abildsø.
Kort avstand til barnehager, skoler alle trinn og offentlig kommunikasjon samt kort vei til Østmarkas turmuligheter/lysløyper og badevann.
Beliggende ved Østensjøvannet og tilhørende naturreservat og friområde.
Gateparkering.

Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig vei, via intern stikkveier.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Eiendommen/området er regulert til boligformål.

Om tomten

Flat tomt/hage, som er pent opparbeidet og beplantet.
Asfaltert ved inngangssiden.

Tinglyste/andre forhold

Det er pliktig medlemskap i Lille Langerud Velforening, som består av 15 rekkehus med i alt 105 selveier-leiligheter beliggende på Abildsø i Østensjø bydel i Oslo.

Totale felleskostnader er kr 3.822,- pr måned som inkluderer felleskostnader 3.772,- og parkering med kr 50,- samt vanlige poster for boligsameier.

Bebyggelse

Boligen ble ferdigstillet i 1949 og er oppført på eiet tomt.

Velforeningen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 971 527 625 og OBOS Eiendomsforvaltning AS er forretningsfører.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	90125171			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen, seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Rekvirent			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om felleskostnader, regnskapstall (eventuell andel gjeld) og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver, gnr., bnr., tomtestørrelse og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eieres Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av ytteregger). 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/BA2667

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Langerudhaugen 2B

Nabolaget Løvsetdalen/Lille Langerud - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Abildsø skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 26 klasser	16 min 1.3 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	21 min 1.6 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 335 elever, 31 klasser	23 min 1.9 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	4 min 2.2 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	23 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Abildsø Totalt 7 ulike linjer	2 min 0.2 km
Bogerud Linje 2, 3	16 min 1.3 km
Kastellet Linje 13, 19	6 min 2.7 km
Bryn stasjon Linje L1	6 min 5.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 7 km

BARNEHAGER

Abildsø menighetsbarnehage (1-5 år... 33 barn	2 min 0.1 km
Lille Langerud barnehage (3-5 år) 18 barn	3 min 0.2 km
Bakkehavn barnehage (1-5 år) 43 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Lambertseter	12 min
Kiwi Bogerud Senter	16 min

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

VARER/TJENESTER

Lambertseter Senter	18 min
Vitusapotek Bogerud	16 min
Lambertseter Vinmonopol	18 min

SPORT

Abildsø skole	4 min
Langerudbanen	6 min
SATS Lambertseter	18 min
EVO Lambertseter Senter	19 min

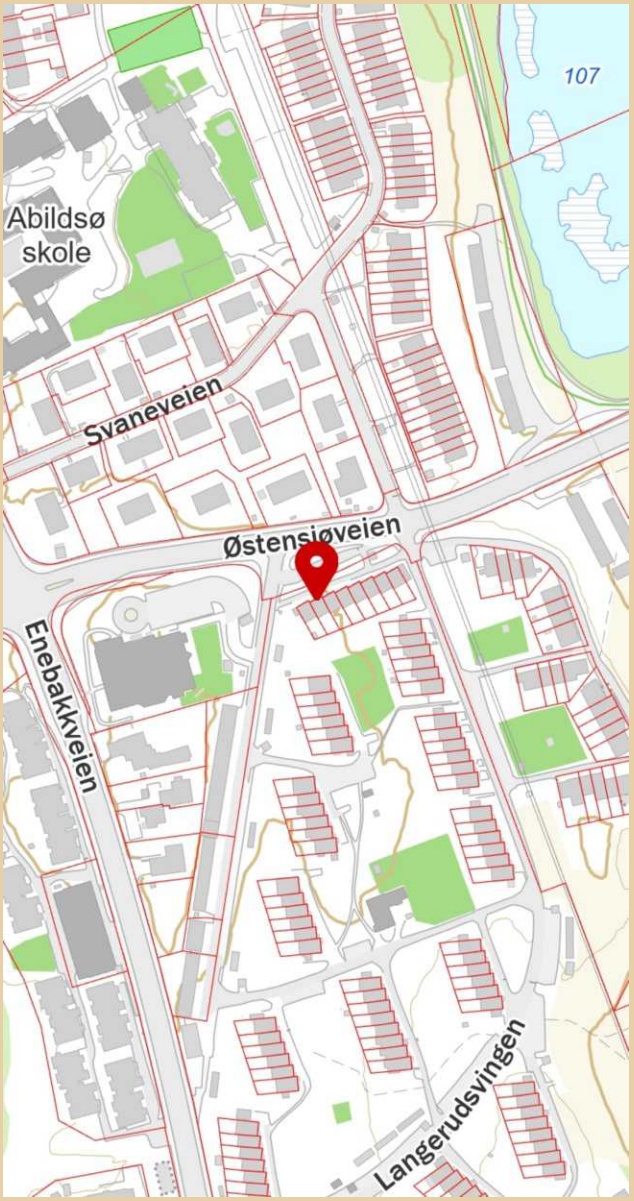
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Gateparkering
Lett 90/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Panorama	Oppdragsnr.	38260215
Addresse	Langerudhaugen 2 B		
Postnr.	1187	Sted	OSLO
Selgers navn	Mats P Müller Danielsen		
Selgers navn	Hanne C Müller Danielsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Mats Petter Müller Danielsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 01.05.2026

Signert av *Mats P Müller Danielsen*

Initialer selger:
M P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Deres ref.: 38260215 Vår ref.: 5874-1-045 Dato: 07.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lille Langerud Velforening
Organisasjonsnr:	971527625
Seksjonseier:	Danielsen (bo), Vigdis Kristin
Medeier:	
Leilighetsnummer:	045
Adresse:	Langerudhaugen 2 B
Gnr.	161
Bnr.	45

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 90125171.
- Sikringsordning: Nei
- 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.

Parkering Det følger ingen reserverte parkeringsplasser med boligene, men plass med motorvarmer i tillegg til at noen p-plasser er tilrettelagt for elbil. Plassene kan leies etter avtale med styret. Garasje Velforeningen eier tre tomter som er bortleid til tre garasjelag. Man må være medlem av velforeningen for å eie en garasje, se nærmere informasjon på velforeningens hjemmesiden www.lillelangerud.no Dyrehold er tillatt Det kreves ikke godkjenning av nytt medlem og andre eiere har ikke forkjøpsrett. Innlagte felleskostnader mottatt fra tidligere forretningsfører avviker fra fordeling i vedtekter/seksjoneringsbegjæring: nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån

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: 3 822,08,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 772,08	
Parkering	50,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 316,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	116 320,-
Gjeld:	0,-

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 Espen Bredeveien Bergdølmo pr. e-post: espen.bergdolmo@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/Haakon Smeby, e-post: lillelangerud@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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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 6 725,– 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Vedtekter

Vedtekter for Lille Langerud Velforening

§1. Formål

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

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

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

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

Medlemmene har ikke rett til å kreve foreningen oppløst.

§2 Organisasjon

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

§3 Årsmøtet

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

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

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

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

Årsmøtet ledes av leder eller den leder delegerer oppgaven til.

Årsmøtet behandler:

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

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

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

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

Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over de saker som behandles og over alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst et medlem som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal være tilgjengelig for medlemmene og snarest legges ut på velforeningens webside.

§4 Styret

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

Styret består av inntil syv medlemmer, valgt av årsmøtet.

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

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

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

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

§5 Råderett

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

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

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

Styret må underrettes om skifte i eierforhold.

§6 Vedtekter og ordensregler

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

§7 Bygg og påbygg

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

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

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

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

Eier av bod skal være medlem i velforeningen og kan kun overdra bod og leie ut bod til andre medlemmer av velforeningen som ikke eier eller

leier bod fra før. Ved salg eller utleie skal styret skriftlig orienteres.

Når godkjent utbygging skjer på velforeningens eiendom (kjøkken-, og endeveggsider) skal tomt avstås vederlagsfritt. Styret avgjør tomtegrensen i.h.t godkjent utbyggingsplan. Utbygger er selv ansvarlig for å sørge for arbeidet med tilføring av areal og bære alle utgifter ved dette. Utbygginger skal skje i.h.t velforeningens til enhver tid godkjente byggeprosedyre.

§8 Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

Utvendige arrangement er ikke tillatt uten forutgående godkjenning av styret.

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

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

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

§ Forsikring

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

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

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

§10 Fellesutgifter

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

og renter fordeles i.h.t. brøken i punkt 1 i denne paragraf.

§11 Mislighold

Til sikkerhet for ethvert ansvar som det enkelte medlem måtte komme i overfor velforeningen, skal velforeningen ha pant i det enkelte medlems eiendom for inntil kr.10 000,- med prioritet innen 90% av lånetakst til enhver tid. Krever styret lånetakst, skal denne være avholdt av takstmann godkjent av Forsikringsrådet.

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

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

Endringslogg:

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

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

brukes som råkjeller. Skader på oppgraderinger av kjellere er ikke omfattet av sameiets ansvar. Slike skader kan imidlertid i noen utstrekning gi forsikringsdekning av sameiets felles forsikring.»

Ny paragraf §9 Forsikring:
«Velforeningen har ansvar for å tegne en felles forsikring av hele bygningsmassen (inkl. boder) og fellesarealer.
Når et medlem mener at en forsikringsmessig skade har oppstått, skal medlemmene melde skaden til forsikringsselskapet i.h.t rutine utarbeidet av styret. Medlemmet skal samtidig underrette styret.
Medlemmene har et selvstendig ansvar for å tegne egne innbo- og løsøreforsikringer.»
Forslaget medfører at nåværende §§9 og 10 endres til §§10 og 11.

Ordensregler
(Vedtatt i 1990, tilpasset dagens forhold)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5874
LILLE LANGERUD VELFORENING

Velkommen til årsmøte i LILLE LANGERUD VELFORENING

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i LILLE LANGERUD VELFORENING

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder Haakon Smeby som møteleder.

Forslag til vedtak

Haakon Smeby er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Budsjett 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av budsjett for 2025.

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Budsjett for 2025 godkjennes.

Vedlegg

2. Likviditetsbudsjett 2025-2029.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 138510.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 138510 kr.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Hele det sittende styret tar gjenvalg.

Roller og kandidater

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

- Haakon Smeby

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

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

- Ingrid Maria Englund Walbye

  Har sittet i styret i 2 år og ønsker å fortsette.
- Torkel Ravndal

  Har sittet i styret i mange år og ønsker å fortsette.

Sak 9

Endring av vedtekter 1

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår å endre våre vedtekter:

Nåværende tekst vedtektenes § 3 avsnitt 7:

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

Nåværende tekst vedtektenes § 3 avsnitt 8:

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

Ny tekst i vedtektenes § 3 avsnitt 7 og 8:

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

Begrunnelse:

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

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

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

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

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

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

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

Bakgrunn for endringen:

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

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

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

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

Dagens vedlikeholdsfond representerer ca 82.000 kr pr leilighet.

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Endring av vedtekter 2

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Nåværende tekst i vedtektenes §9 avsnitt 2:

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

Ny tekst i vedtektenes §9 avsnitt 2:

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

Begrunnelse:

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler medlemmene å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

De foreslåtte endringene i vedtektenes § 2 avsnitt 2 godkjennes.

Sak 11

Forslag om å starte samdyrkelag i Lille Langerud Velforening

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlegg

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

3. Samdyrkelag forslag til generalforsamling.pdf

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

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

De viktigste oppgavene i 2024 har vært

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

Bygninger

Reparasjon av trapper

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

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

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

Vedlikehold av sydvendte endevegger

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

Langerudhaugen 8F (Utleieleilighet)

Oppussing av felles inngangsparti i Langerudhaugen 8F.

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

Støyskjerm

Duk under grusfelt mot Enebakkveien

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

Reparasjon etter buss-ulykke

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

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

Veier og stikkveier

Asfaltering

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

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

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

Fartshumper

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

Kantstein

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

Utbedring av grusveier

Under dugnaden i 2024 ble flere av grusveiene våre utbedret.

Grøntområde

Barnehagen

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

Tømmeplass for kvister (ved Mercan-banen)

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

Drenering

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

Klipping av hekk

Hekker og busker på fellesområdet er klippet av ISS.

Utbedring av bed ved Langerudhaugen 12A

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

Nyplanting av trær og busker

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

Lekeplasser

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

Drift El-bil ladeanlegget

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

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

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

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

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

Regnskap ladeanlegg 2024

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

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

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

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

Forbruk

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

Parkeringskontroll

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

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

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

For flere detaljer rundt parkering se Tema Parkering på Vibbo.

Ordningen er gratis for Velforeningen.

Utleie av vaktmesterleilighet

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

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

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

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

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

Utleie av Barnehagen

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

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

Nye vannledninger på Velforeningens område

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

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

Avfallsløsningen i velforeningen

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

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å kaste spesialavfall i disse kontainerne.

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

Vaktmester og avtale med Arne Skogheim

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

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

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

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

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

HMS-rutiner

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

Vernerunde fellesområder

En vernerunde er gjennomført i 2024.

Sjekk av brannslukkere

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

Lekeplasskontrollen

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

Julegrantenning

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

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

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

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

Vedlikehold fremover

Under er en oversikt over større vedlikeholdsprosjekter de siste årene:

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

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

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

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

Vedlegg: Enkelt likviditetsbudsjett og større vedlikeholdsarbeider

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

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

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

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

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

Vibbo

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

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

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

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

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LILLE LANGERUD VELFORENING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LILLE LANGERUD VELFORENING.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

bankID

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

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

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

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 27.03.2025
Styret i Lille Langerud Velforening

Haakon Smeby Arild Busengdal Ingrid M. Englund Walbye

Torkel Edland Ravndal Terje Willy Strøm

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
LEILIGHETER

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-14 442**

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

Forslag om å starte samdyrkelag i Lille Langerud Velforening

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





Hva er et samdyrkelag?

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

Kartlegging av interesse/Nabovarsel

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

Økonomi

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

Foreløpige planer for etablering på tomten (se illustrasjon)

Grønnsaksbed

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

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

Vanntilførsel

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



Vennlig hilsen Elin og Tale

Deltagelse på årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Lille Langerud Velforening

Organisasjonsnummer: 971527625
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. april kl. 18:00 til 27. april kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 69.

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.

Styrets innstilling
Styret foreslår styreleder Haakon Smeby som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Haakon Smeby er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Tore Myrvold og Asbjørn Englund til å signere årsmøteprotokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tore Myrvold og Asbjørn Englund er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
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: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 135 400.

Økningen er på 3,3%, som er tilsvarende økningen i fellesutgifter for 2024.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 135 400.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Styreinstruks

Styret i Lille Langerud Velforening har satt ned en komite bestående av 2 tidligere styreledere og tidligere styreleder og forretningsfører for å få utarbeidet en styreinstruks. Komiteen har bestått av Tore Myrvold, Arild Busengdal og Knut Egger.

Styrets ansvar og fullmakter er regulert av Sameigelova, Lille Langerud Velforenings vedtekter og Årsmøtets vedtak.

Styreinstruksen er utarbeidet som en hjelp og veiledning til fremtidige styrer for deres utøvelse av styrearbeidet i velforeningen.

Målet er at styreinstruksen skal sikre bedre kvalitet og konsistens i det løpende styrearbeidet og saksbehandlingen styret gjør.

Styreinstruksen er gjennomgått og enstemmig godkjent av styret i LLV og legges nå frem for årsmøte til beslutning.

Om den blir vedtatt vil den gjelde for styret som velges i perioden etter 26. april 2024.

> **Forslag til vedtak:**

> Styreinstruksen for styret i Lille Langerud Velforening vedtas med virkning fra 1. mai 2024.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Parkering

Fremmet av: Grete Borchgrevink Starheim

Forslag til endring av instruks for parkeringsselskap slik at ingen som står med oblat på oppmerkede p-plasser blir bøtelagt.

Forskjellen fra dagens løsning er at det ikke skal spille noen rolle om man ha beboer eller gjestekort og om man står på sin egen plass eller naboen sin. Da kan man låne bort plasser til hverandre og hvis man får gester mens sin egen bil er borte kan man la gjesten stå på egen plass, med gjestekort.

Styrets innstilling
Årsaken til å ha to typer oblater er å kunne skille mellom egne biler på faste plasser og gjester på gjesteparkering.

Dagens parkeringsregler krever at du skal ha beboeroblat på beboerplass og gjesteoblat på gjesteplass. Det er imidlertid ikke noe krav at det er ditt beboeroblat på din faste plass. Så lenge det er et beboeroblat, så kan du stå på beboerplass.

Naboen kan altså bruke sitt eget beboeroblat på din faste plass. Dette åpner for fleksibilitet mellom de som bor her, at man kan låne hverandres plasser.

Om vil skulle tillate gjesteoblat på de faste plassene vil vi utvide parkeringsmulighetene noe. Det som kan bli et problem er om noen gjester parkerer ulovlig på din faste plass med gjesteoblat. Da står bilen per definisjon lovlig og styret kan ikke gjøre noe med det. Parkeringsselskapet har ikke noe forhold til hvem som har hvilken bil og hvilken plass, de ser kun på oblattype.

Med dagens regler kan man bøtelegge, og til slutt fjerne det ulovlige parkerte kjøretøyet på den faste plassen. Denne muligheten mister vi om vi tillater gjesteoblat på fast plass. Da er situasjonen vil bli at begge oblat-typer er gyldige.

Det er mulig at problemet med bøter på grunn av feil oblat er større enn feilparkering, men vi har hatt noen feilparkeringer på faste plasser.

Det er gjerne ved større arrangement i nærmiljøet, f. eks. arrangement i Misjonskirken, fotballkamp på Mercan-feltet, Norway Cup eller hvor besøkende med gjesteoblat feilparkerer på de faste plassene.

Oppsummert:

- **Stemmer du JA** vil parkeringen bli mer fleksibel, men styret kan ikke lenger fjerne feilparkerte biler med gjesteoblat fra din faste parkeringsplass.
- **Stemmer du NEI** vil reglene være som i dag og styret kan fjerne feilparkerte biler fra din faste parkeringsplass.

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

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **41**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Haakon Smeby (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Haakon Smeby

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Arild Busengdal (52 stemmer)
Terje Strøm (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Arild Busengdal
Terje Strøm

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Torkel Ravndal (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Torkel Ravndal

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5874
LILLE LANGERUD VELFORENING

Velkommen til årsmøte i LILLE LANGERUD VELFORENING

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. juni kl. 18:00 og lukker 13. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5874

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Salg av Velforeningens leilighet i Langerudhaugen 8F

Med vennlig hilsen,
Styret i LILLE LANGERUD VELFORENING

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Haakon Smeby er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tore Myrvold og Asbjørn Englund 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

Salg av Velforeningens leilighet i Langerudhaugen 8F

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Overskudd av salget vil gå inn i velforeningens vedlikeholdsfond.

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

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

Begrunnelse

Økonomi

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

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

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

Ekstra arbeid

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

Stabilitet

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

Skatteforhold

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å selge velforeningens leilighet i Langerudhaugen 8F og redusere husleien for alle medlemmer i 2026 slik at skatten blir dekket.

Vedlegg

1. etakst_d1fwm.pdf

etakst®

19.05.2025 Ref **d1fwm**

OPPDRAGSGIVER
Haakon Smeby
haakon.smeby@gmail.com
+47 916 23 743

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 19.05.2025

LANGERUDHAUGEN 8 F, 1187 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt

GNR 161 BNR 64 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LØVSETDALEN

Meglers verdivurdering

4 150 000

Ekskl. fellesgjeld

0	**4 150 000**
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	60 m²	-	-	-	-	-
Tomt						141 m²

Byggeår	1948
Soverom	1
Etasje(r)	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Langerudveien 5, 1188 Oslo	16.10.2023	4 400 000	82 336	4 482 336	1955	68 m²
2	Konglerudtoppen 53, 1187 Oslo	24.08.2023	4 250 000	0	4 250 000	1986	60 m²
3	Konglerudtoppen 31, 1187 Oslo	15.05.2023	3 900 000	0	3 900 000	1986	55 m²

Pen 2-roms leilighet med normal standard. Utgang til stor hageflekk fra stuen. Tidløst og pent kjøkken. Peisovn i stue. Noe eldre bad og uvisst alder, fremstår delikat og vedlikeholdt. Disponibelt kjellerområde som kan slås inn i bolig ved behov og ønske.

Egen parkeringsplass med mulighet for ladeboks om behov.

Dersom ønskelig med egen bod kan dette bygges ved søknad til styret. Det er også allerede godkjent via plan og bygg for å sette inn større vinduer i kjelleren mtp. godkjent rømningsvei.

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.

Rikke Høien
PrivatMegleren Premiére AS
rikke.hoien@privatmegleren.no
+47 412 01 613

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 10.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.06.25
Selskapsnummer: 5874 **Selskapsnavn:** LILLE LANGERUD VELFORENING

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

Haakon Smeby er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tore Myrvold og Asbjørn Englund er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Salg av Velforeningens leilighet i Langerudhaugen 8F

Årsmøtet gir styret fullmakt til å selge velforeningens leilighet i Langerudhaugen 8F og redusere husleien for alle medlemmer i 2026 slik at skatten blir dekket.

☐ 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 ekstraordinært årsmøte 2025 for LILLE LANGERUD VELFORENING

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 68.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Haakon Smeby er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tore Myrvold og Asbjørn Englund er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Salg av Velforeningens leilighet i Langerudhaugen 8F

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

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

Overskudd av salget vil gå inn i velforeningens vedlikeholdsfond.

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

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

Begrunnelse

Økonomi

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

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

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

Ekstra arbeid

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

Stabilitet

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

Skatteforhold

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

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

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

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

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

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

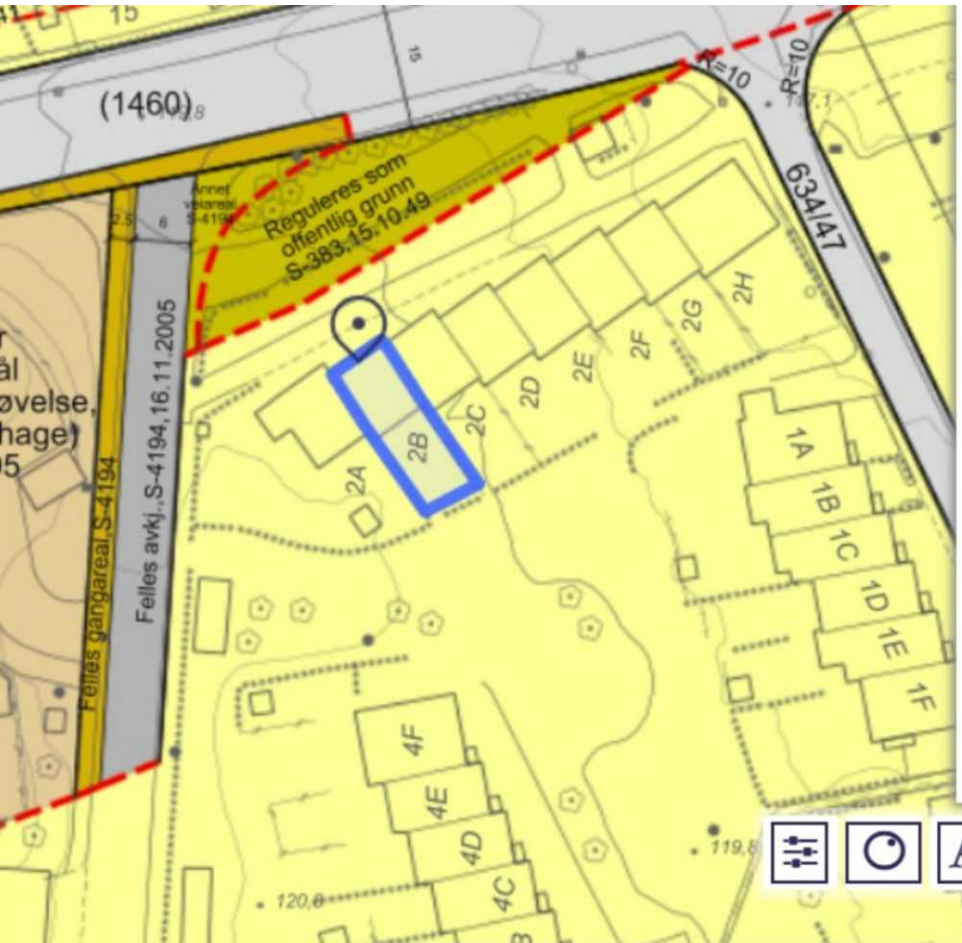
Styrets innstilling
Styret ber om at Årsmøtet gir fullmakt til å selge velforeningens leilighet i Langerudhaugen 8F.

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

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

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

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



161/45 (gårds-/bruksnr)

Bydel: Østensjø

1187 Oslo

Beregnet areal for valgt teig: 109m² ⓘ

Se matrikkel og tinglysing

Planer

Kommuneplan

Kommunedelplan (0)

Områderegulering (0)

Reguleringsplaner (1)

14/5

bf. VII

G.nr. 161	B.nr. 7 3/163/12
mt nr	
rsell nr.	
ag nr.	1

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr.	5089.47
Dat.	14/5
Antall bilag	

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

14

angående Jåningslus

Eier:
Lille Langerud
Landbyggelag 9/5
v.s.sobj. Sinding-
Larsen.
Ullevålsv. 16. Oslo

Anmelder:
ke.
sten Sinding-Larsen

Sted:
Lille Langerud
Parsell nr.
av
Tomt nr.
til

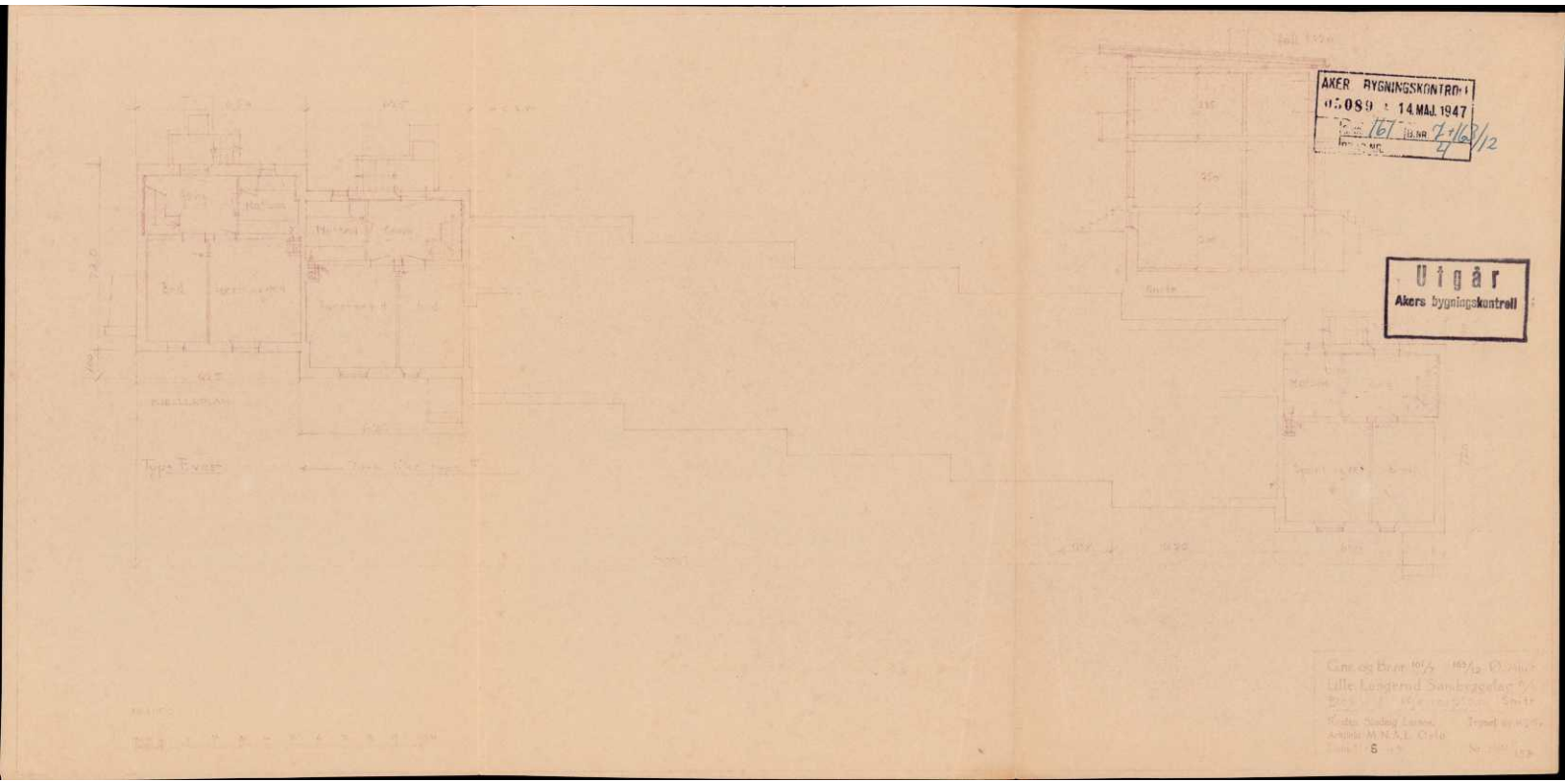
Forespørsel angående ferdigattest sendt;
Veisjef (ang. vei) 6/8-1947.
Brannsjef: 6/8-1947.
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
MATERIALTILLATELSE
Foreligger
Herr ingeniör O. Wingaard,
Fr. Nansensplass 8, Oslo.
Kort sendt 6 august 1947.
adr.
Veierklæring innkommet: 10/7-47
Naboerklæring — —
Gebyr:
Ferdigattest:
gravning 19/6-47. EB.

BEBYGGET AREAL:
1. etasje 380 m²
2. etasje
Garasje
Uthus

Veisjef 23/5-47. Ok.
Fasaderåd
Brannsjef
Helseråd Rusk.
Regl.vesen

5000 1-46 P. 04



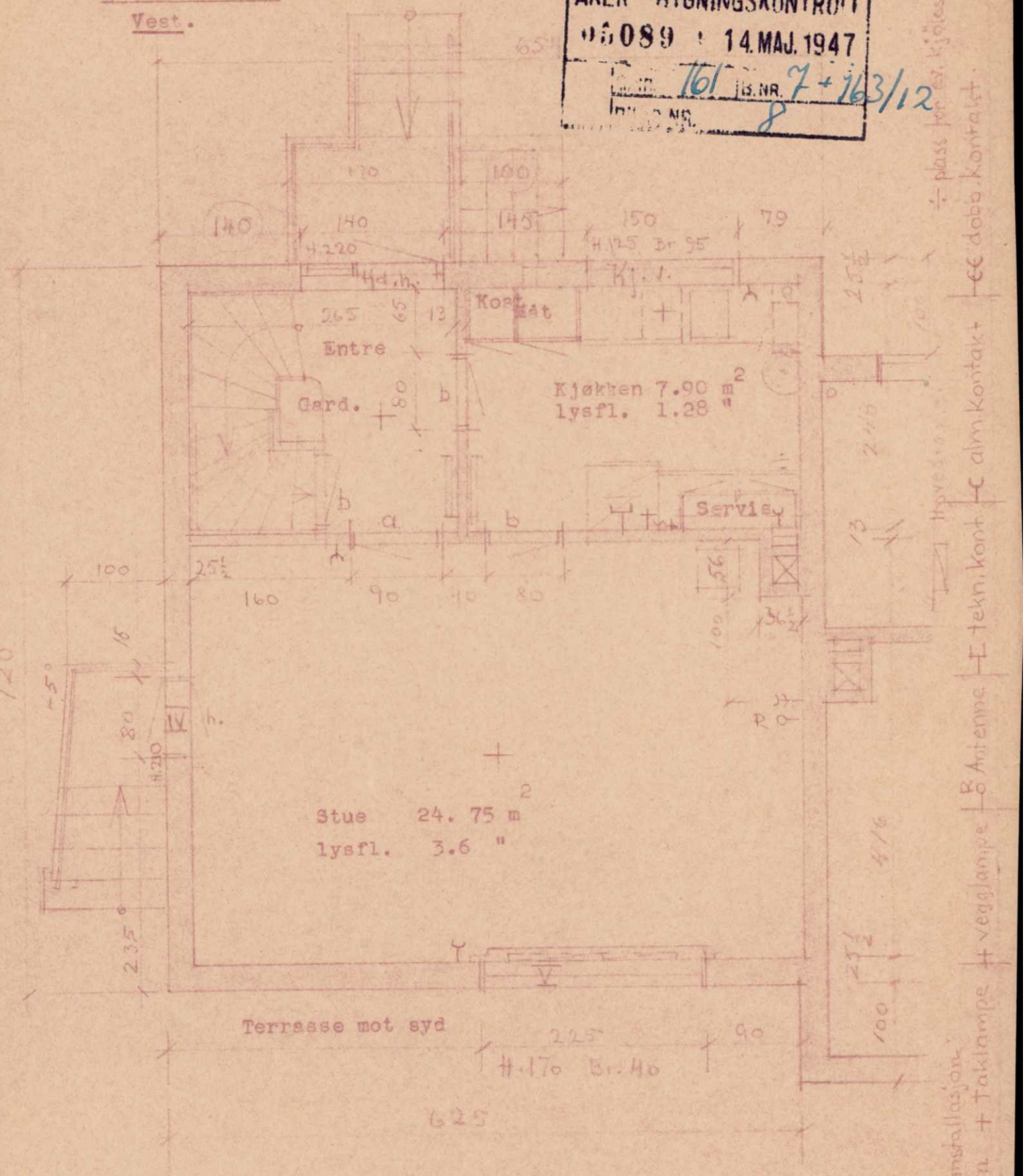
AKER BYGNINGSKONTROLL
05089 14 MAI 1947
Utgår
Akers bygningskontroll

Lille Langerud Sambyggelag A/S. Gnr. og Bnr 161/7 + 163/12. Ø. Aker.

Type F. 1 etg. M'l 1 : 50

Vest.

AKER BYGNINGSKONTROLL
05089 14. MAJ. 1947
GNR. 161 BR.NR. 7 + 163/12
BYGN.NR. 8



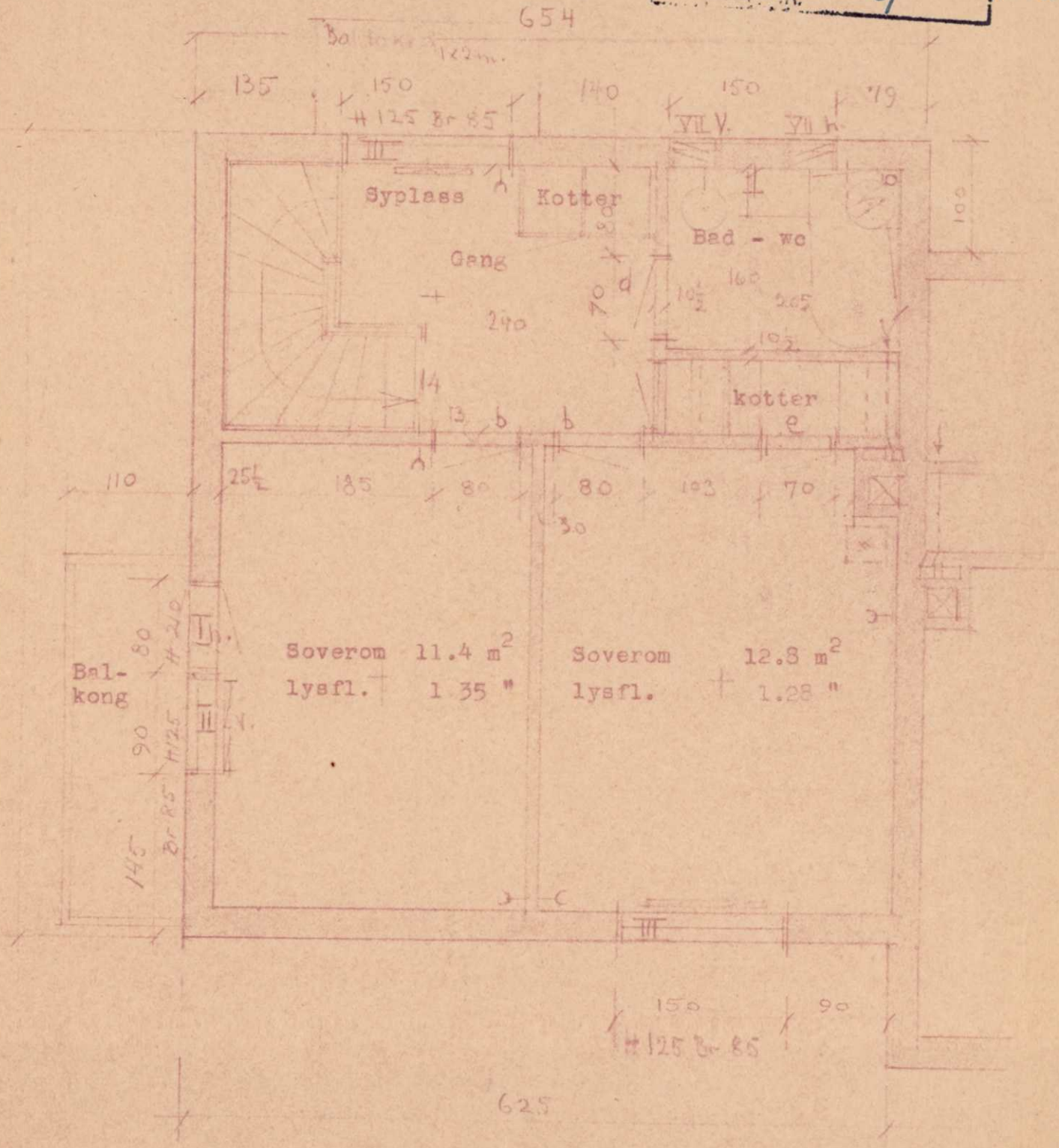
Kirsten Sinding-Larsen
Arkitekt M.N.A.L.

Oslo 5 - 5 - 47 Tegn. 160/129

Rettet 11-5-47

Lille Langerud Sambyggelag A/S. Gnr. og Bnr. 161/7 + 163/12 Ø. Aker.
Type F vest, 2 etg. Mål 1 : 50

AKER BYGNINGSKONTROLL
05089 : 14. MAJ. 1947
G.NR. 161 B.NR. 7 + 163/12
B.NR. 9



Kirsten Sinding-Larsen
Arkitekt M.N.A.L.

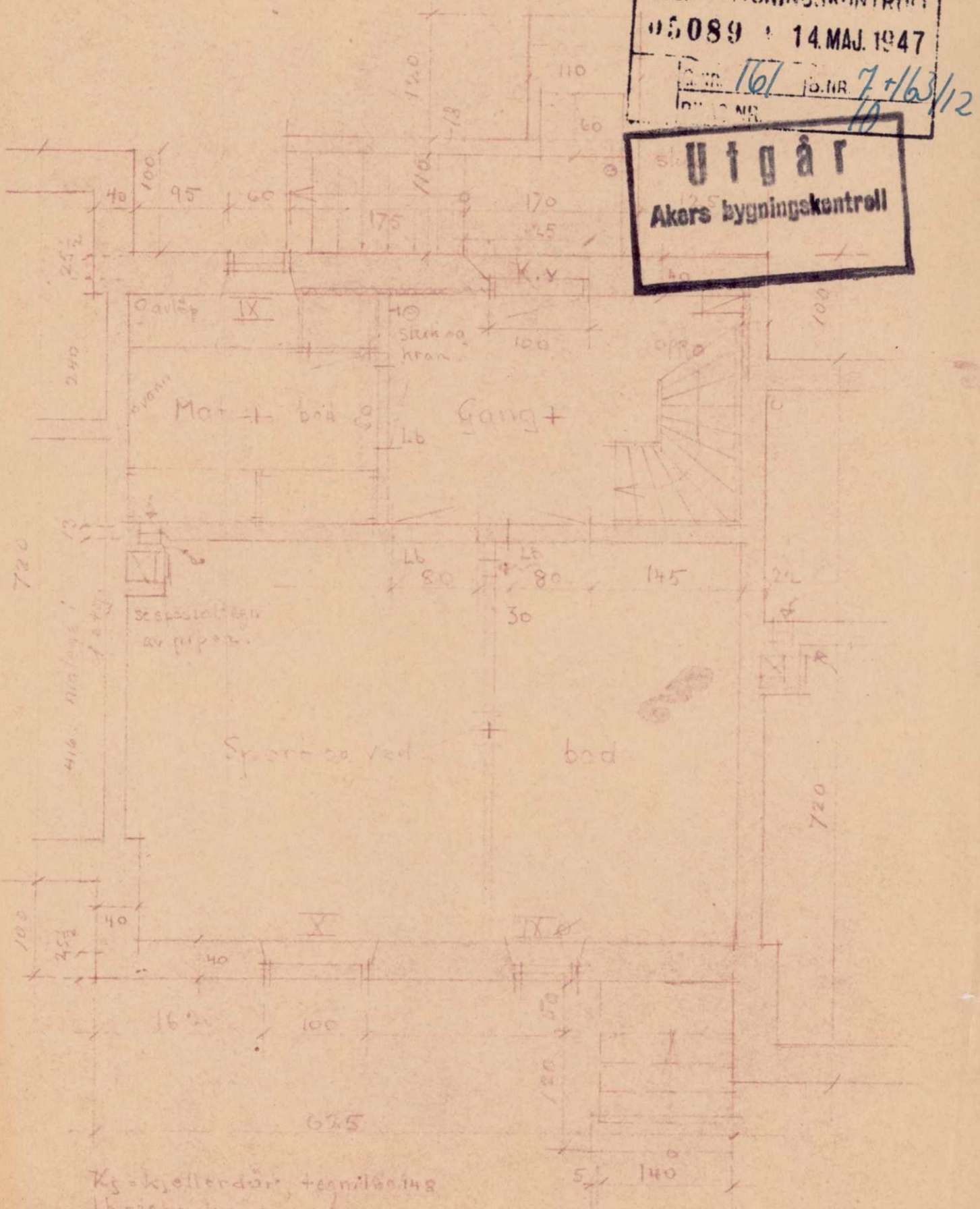
Oslo 5 - 5 - 47

Tegn. nr. 160/130

Lille Langerud Sambyggelag A/S.

Type F, Kjellerplan, Mål 1:50

AKER BYGNINGSKONTROLL
05089 14. MAJ. 1947
Gnr. 161 Bnr. 7 + 163/12
Utgår
Akers bygningskontroll



Kg = kjellerdør, tegnforklaring
Lb = labbank osv.
Ø = rundjern i vindu

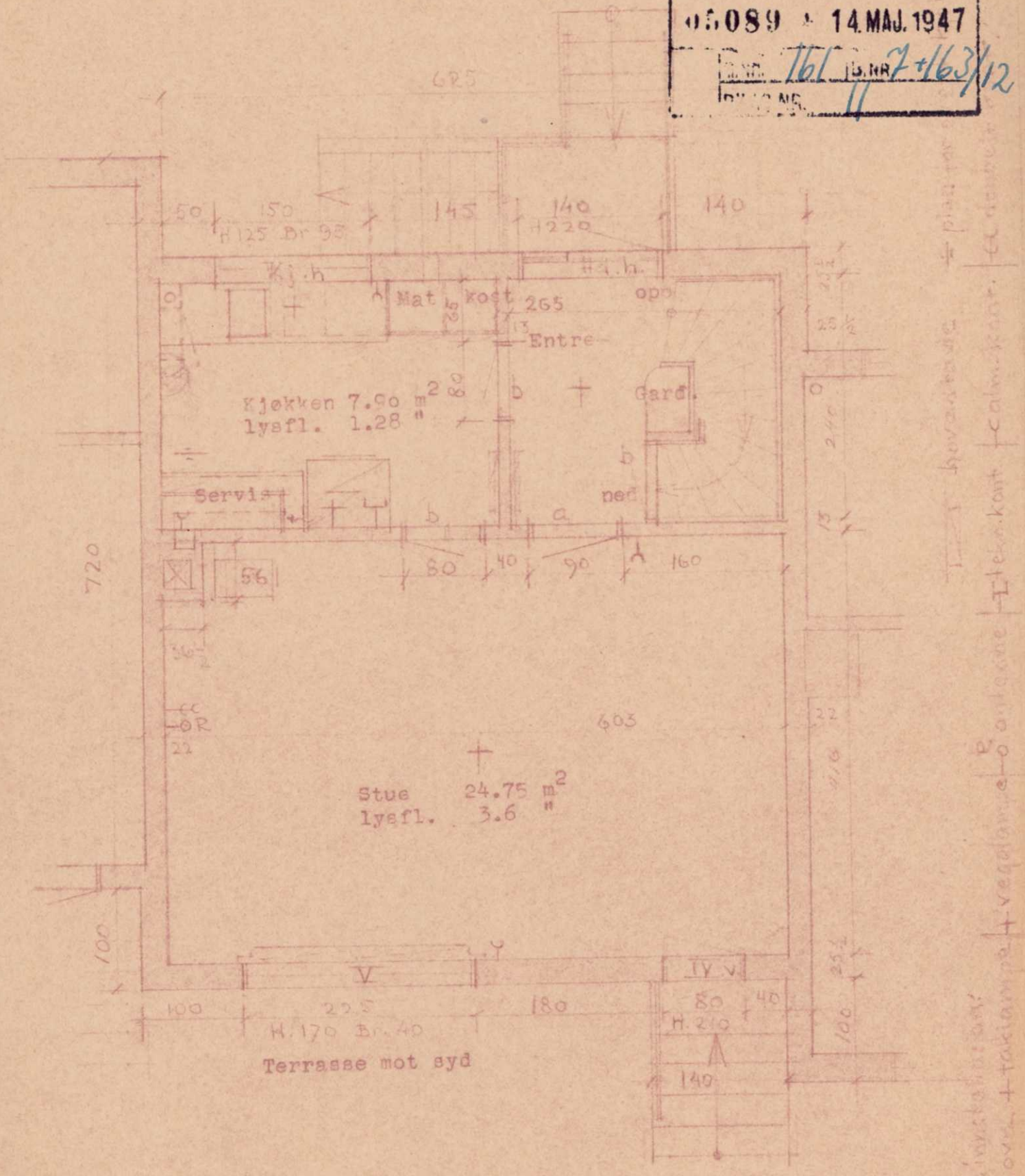
Kirsten Sinding-Larsen, Arkitekt M.N.A.L. Oslo 5 - 5 - 47

Tegn. 160/125

Lille Langerud Sambyggelag A/S. Gnr. og Bnr. 161/7 + 163/12. Ø. Aker.

Type F, 1ste etg. Mål 1 : 50.

AKER BYGNINGSKONTROLL
05089 14. MAJ. 1947
GNR. 161 BNR. 7+163/12



Kontrollert 5/5-47

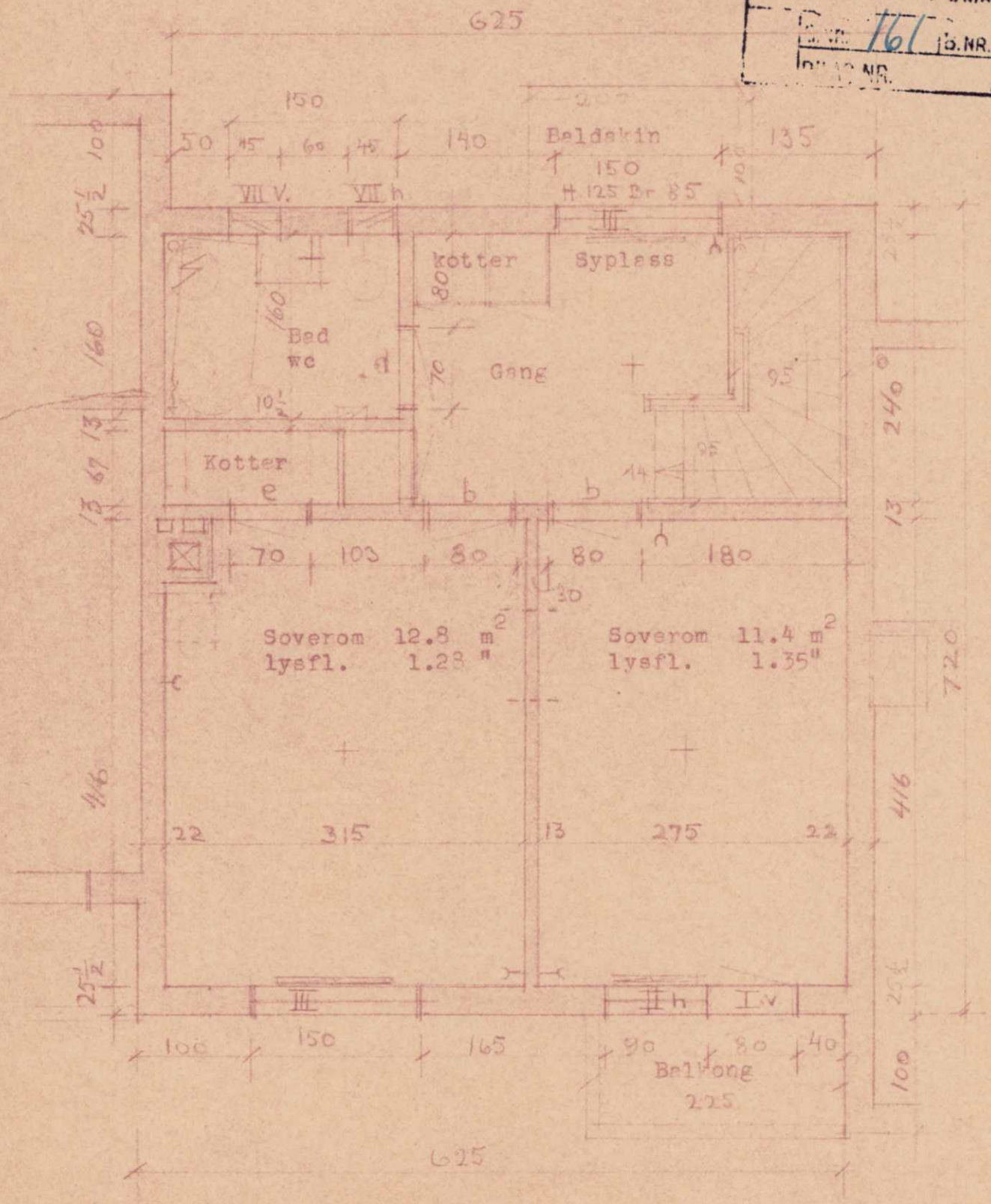
Kirsten Sinding-Larsen
Arkitekt M.N.A.L.

Oslo 6 - 3 - 47

Tegn. 160/123

Lille Langerud Sambyggelag A/S. Gnr. og Bnr. 161/7 + 163/12. Ø. Aker.
Type F , 2 etg. Mål 1 : 50.

AKER BYGNINGSKONTROLL
05089 14. MAJ. 1947
GNR. 161 BR.NR. 7 + 163/12
PLAN NR. 12



Kirsten Sinding-Larsen
Arkitekt M.N.A.L.

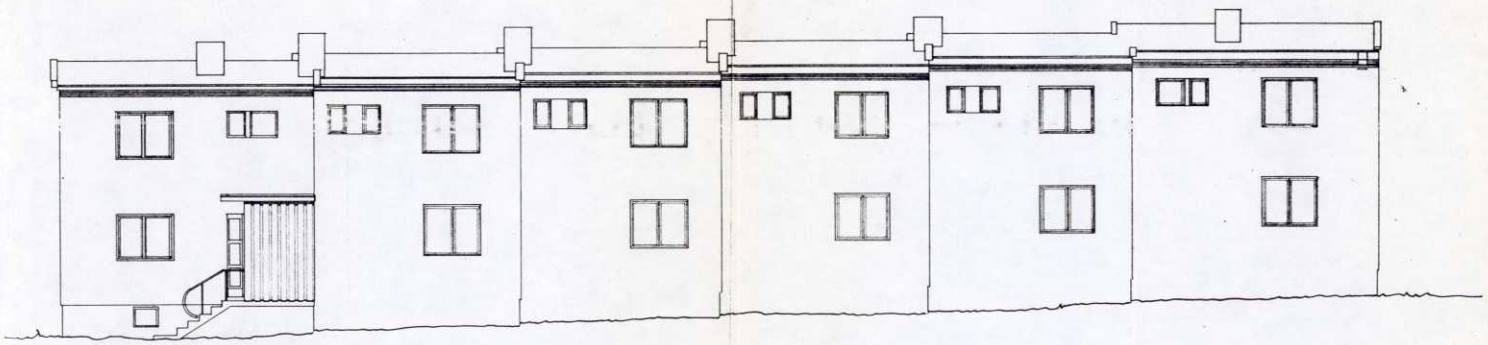
Kontrollert 6/5-47

Oslo 6 - 3 - 46 Tegn. nr. 160/124

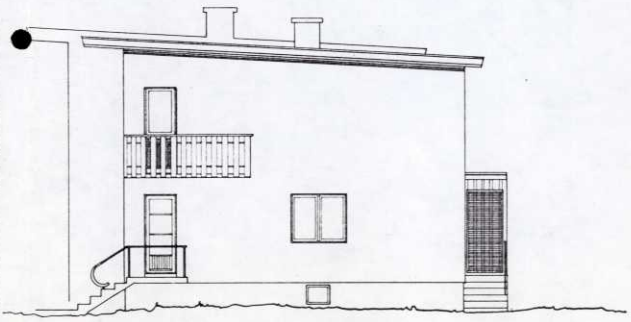
OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	161/0044 Langerudhaugen 2 A-H	Journalnr.	89/3162-S
Arbeidets og bygningens art	Fasadeendring - Rekkehus	Innlevert	27.07.89
Byggherre	Lille Langerud Velforening,Postboks 20 Abildsø,1187 OSLO 11		
Anmelder	Lille Langerud Velforening,Postboks 20 Abildsø,1187 OSLO 11		

1		16		31		46		61		76		91							
2		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									



F E D C B A



F

G.nr. 161 B.nr. 44-147

VEDLEGG V

	Målestokk 1:100	Tegn. NPS	811209
		Trac:	
		Kfr.	J.A.R.
	Erstatning for:		
LANGERUDSVINGEN 3 FASADER	81-28		
	Erstattet av:		

OSLO KOMMUNE

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	161/0044, Langerudhaugen 2 A-H	Journalnr. 89/3162
Arbeidets og bygningens art	Fasadeendring - Rekkehus	Innlevert 27.07.89
Byggherre	Lille Langerud Velforening, Postboks 20 Abildsø, 1187 OSLO 11	
Anmelder	" " " " " " "	

OHO/RS

Oslo, den 21. august 1989.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Man vil ikke motsette seg at eksisterende hus tilleggsisoleres og kles med panel. Stående panel antas å være det fasademessige heldigste. Grupper av hus bør males i harmonerende farger. Fargekonsulent bør nyttes.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Odd Hanche-Olsen
overarkitekt

X Se også brev av 31/8-89.
Otto

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Langerudhaugen 2 A-H				JOUR.NR.	89/103162
ARB.'S ART	Fasadeendring - Rekkehus				GNR/BNR.	161/0044
BYGGHERRE	Lille Langerud Velforening				BYGN.ENH.NR	
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
		21.08.89				

Approbasjonsbetingelsene er ivaretatt.

Ette purret 28.11.94 på tilbakemelding om hvorvidt fasadeendringene pr.idag er utført.

Tilbakemelding av 4.12.94 er innkommet. Her bekreftes at Lille Langerud Velforening er igang med rehabilitering av boligmassen med 2 husrekker i året - dette er i samsvar med forhåndsplanen. Denne husrekka vil bli rehabilitert i løpet av 1996.

Henlegges derfor uten ferdigattest.

Oslo, 13.desember 1994

Tove Haukeli

Tove Haukeli

Attestert, Oslo 16/12-94

Jan Otto Strøm, Prosjektleder

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
V/E.PROSJ.			x			

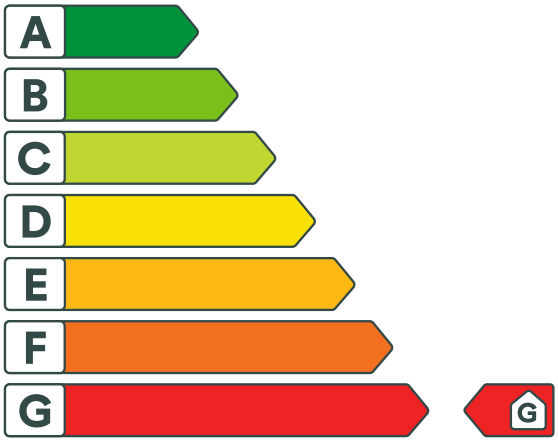
ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			13.12.94	
SAKEN UTGÅR: MAKULERES				
SANERES / SENDES FILMARKIV			13.12.94	
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				

enova

Energiattest



Adresse **Langerudhaugen 2B, 1187 OSLO**	
Dato for energimerking **04.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-307634**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80774540**
Gårdsnummer **161**	Bruksnummer **45**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1949**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **119,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **80,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **394,95 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **394,95 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **31 596 kWh**

Langerudhaugen 2B, 1187 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Langerudhaugen 2B, 1187 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Langerudhaugen 2 B, 1187 Oslo
Gnr. 161, Bnr. 45, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260215

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Rita Josefsen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 938 81 537

E-post: rita.josefsen@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.
