PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

LANGTEIGÅSEN 4

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Langteigåsen 4

Nabolaget Brunåsen - vurdert av 88 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bjørndal skole (1-7 kl.) 350 elever, 20 klasser	12 min 1 km	
Seterbråten skole (1-7 kl.) 334 elever, 18 klasser	19 min 1.6 km	
Bjørnholt ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 35 klasser	4 min 2.4 km	
Bjørnholt videregående skole 900 elever	4 min 2.4 km	
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	13 min 9.2 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Langteigåsen Linje 77	1 min 0.1 km	
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	8 min 5.1 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 14.5 km	
Oslo Gardermoen	45 min	

BARNEHAGER

Trollskogen barnehage Bjørndal (1-... 72 barn	3 min 0.2 km	
Taranrød barnehage (0-5 år) 42 barn	6 min 0.5 km	
Preståsen Kanvas-barnehage (0-5 år... 62 barn	8 min 0.6 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Bjørndal	13 min
Rema 1000 Bjørndal	20 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Mortensrud Torg	9 min
Bjørndal apotek	12 min
Mortensrud Vinmonopol	10 min

SPORT

Meklenbergåsen balløkke	4 min
Snipemyrveien balløkke	10 min
Fresh Fitness Hauketo	9 min
Sport og Mosjon	10 min

«Bra for barna. Trygg for alle. Rolig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

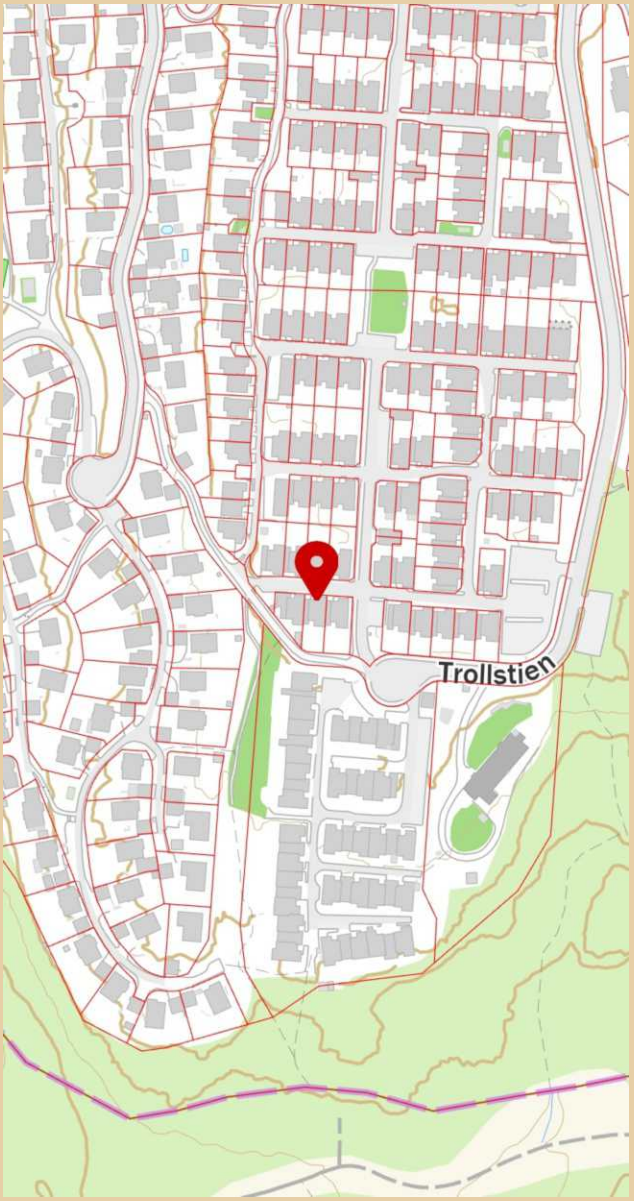
Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Gateparkering
Lett 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



FINN

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

Oslo

S-4735

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for nytt dobbeltspor Oslo - Ski (Follobanen).

Vedtaksdato: 28.08.2013
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201006489
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201006489

Dokumentet består av 11 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FOLLOBANEN – OSLOS DEL AV NYTT DOBBELTSPOR OSLO – SKI

§ 1 *Avgrensning*
Detaljreguleringen gjelder på to vertikalnivå: under grunnen og på grunnen. Planområdet er presentert på 18 kartblad (ni under grunnen og ni på grunnen). Det regulerte området er vist på 16 kartblad merket OIS-201006489 datert 25.06.2012 og revidert 03.06.2013 samt 2 kartblad merket OIS-201006489 datert 25.06.2012, revidert 03.06.2013 og 27.06.2013.

§ 2 *Formål*
Området reguleres til:

Nivå 1 (under grunnen)
Bebyggelse og anlegg (plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 1):
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (transporttunnel) KA2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 2):
- Jernbane JT 1 - 5
- Jernbane kombinert med Vei JT1/VT og JT4/VT

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med Bebyggelse og anlegg:
- Jernbane/Energianlegg JT4/BE og JT5/BE

Nivå 2 (på grunnen)
Bebyggelse og anlegg (plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 1):
- Bebyggelse og anlegg B
- Institusjon, museum BO

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 2):
- Jernbane J
- Annen banegrunn- tekniske anlegg (beredskapsplasser) JA 1-3
- Annen banegrunn - tekniske anlegg (ventilasjonstårn og annet) JA 4-5
- Kjørevei V
- Gang- og sykkelvei Vgs
- Annen veigrunn – teknisk anlegg (ventilasjonstårn) VA

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med Bebyggelse og anlegg:
- Jernbane /energianlegg (transformatorstasjon, omformerstasjon) JA6/BE

Grønnstruktur (plan- og bygningsloven § 12-5 nr. 3):
- Park P 1-3
- Vegetasjonsskjerm GV

Hensynssoner (plan- og bygningslovens § 12-6):
- Frisiktsoner H140_1
- Historisk siktakse H140_ 2
- Restriksjonssone over tunnel H190 1-8
- Faresone (høyspenningsanlegg) H370
- Bevaring kulturmiljø H570
- Hensynssone båndleggingssone (etter lov om kulturminner) H730

Bestemmelsesområder (plan – og bygningsloven § 12-7):
- Midlertidig rigg - og anleggsområder R/A 1-16 og 18-25

§ 3 *Generelle bestemmelser/Fellesbestemmelser*
3.1 Støyreduserende tiltak i driftsfase
Luftoverført støy
Grenseverdiene i retningslinje T-1442/2012 (retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging) pkt. 3.2 skal legges til grunn for driftsfasen. Støynivåene innendørs skal tilfredsstille kravene i teknisk forskrift / NS8175. For eiendommer som etter de fastlagte tiltakene langs bane får et utendørs støynivå som overskrider de anbefalte grenseverdiene i retningslinje T-1442 pkt. 32 – Tabell 3, skal det gis tilbud om lokal skjerming og/eller fasadetiltak. Dersom støyfaglig dokumentasjon viser at kostnadene ved støytiltak er uforholdsmessig høye, kan de anbefalte grenseverdier for utendørs støynivå fravikes. Alternativt skal bebyggelse med støyømfintlige bruksformål sikres tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold. Eiere av bolig der de økonomiske

og praktiske konsekvensene med å innfri grenseverdiene i T-1442 er åpenbart urimelig, tilbys innløsning av eiendommen.

Eiendommer som skal vurderes for lokale støytiltak er:

Gnr./Bnr.	Adresse
233/201	St. Halvards plass 1
233/202	St. Halvards plass 2
234/47	Oslogate 1 A-C
233/299	Oslogate 2 B-C
234/16	Oslogate 7
233/275	Munkegata 1
234/27	Schweigaardsgate 51

Detaljert utførelse av de lokale støytiltakene avklares etter samråd med den enkelte grunneier. Ved fasadetiltak skal det sikres tilfredsstillende ventilasjon i henhold til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven. Tiltak mot støy, herunder støyskjerming langs bane som er markert på plankartet, skal ferdigstilles før ny bane tas i bruk.

Krav til jernbanetiltaket:
Strukturstøy
Strukturstøy fra jernbane i tunnel og kulvert må ikke overskride L5AF = 32 dB i bygningsrom med støyfølsom bruk. L5AF er det A-veide nivå, målt med tidskonstant "Fast" på 125 ms, som overskrides av 5 % av hendelsene, det vil si et statistisk maksimalnivå i forhold til antall hendelser. Kun trafikk på mest støyende spor skal komme i betraktning og minimum 30 % av passeringene som brukes til å beregne L5AF skal være godstog.

Vibrasjoner
For vibrasjoner settes grenseverdien til V_w,95 = 0,3-0,6 mm/s. Den laveste av de parvise grenseverdiene legges til grunn som en målsetting. Nivået for vibrasjoner skal tilfredsstille NS 8176 tab B1 klasse C, eventuelt klasse D der kostnytteforhold gjør det urimelig å gjennomføre klasse C.

Krav til ny bebyggelse:
Ny bebyggelse skal tilfredsstille gjeldende krav i NS 8175 til innendørs nivåer for støy fra jernbane, og anbefalte grenseverdier for vibrasjoner i tabell B.1- Klasse C i NS 8176.

3.2 Energibrønner og andre brønner for vannforsyning
For vannforsyningsanlegg og energibrønner, som kan bli skadet som følge av utbygging av bane, skal det før anleggsstart utarbeides en plan for avbøtende tiltak.

3.3 Miljøprogram for prosjektering – Miljøoppfølgingsplan for gjennomføring
Prinsipper og systematikk beskrevet i Miljøprogram for prosjektering (UOS-00-A-36081), skal legges til grunn for detaljprosjektering og gjennomføring. Jernbaneverket skal utarbeide en miljøoppfølgingsplan som skal beskrive tiltak for å forebygge og begrense miljøulemper i anleggsfasen. Miljøoppfølgingsplanen skal utformes i samråd med relevante fagmyndigheter og forelegges PBE. Miljøoppfølgingsplanen skal foreligge ved søknad om tiltak. Tiltak beskrevet i Miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene. Som en del av tiltakene skal det utarbeides en beredskapsplan for håndtering av forurensninger som oppdages under anleggsarbeidet.

3.4 Kulturminner
Området avmerket på plankartet som er båndlagt etter lov om kulturminner er kulturlag og ruiner fra middelalderen som er automatisk fredete kulturminner. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminnene, er ulovlig uten tillatelse fra kulturminne myndigheten. Søknad om tillatelse til å gjennomføre tiltak skal på forhånd og i god tid sendes kulturminnemyndigheten slik at omfanget av og kostnader for arkeologisk gransking kan fastsettes. Arkeologisk gransking bekostes av tiltakshaver jamfør kulturminnelovens § 10.

3.5 Overvann, drensvann, spillvann
Alle bekkeløp og bekkegjennomføringer herunder omlegging av tunnel for Alna, skal dimensjoneres for vannføringer tilsvarende 200 års nedbørintensitet. Overvann fra jernbaneanlegg herunder beredskapsplasser,

skal i den grad det er mulig behandles lokalt. Drensvann og spillvann fra det ferdige anlegget skal føres til resipient eller offentlige ledninger og skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning.

3.6 Prinsipper for utforming av bygninger og anlegg

3.6.1 Detaljavklaring i plan

Tiltaket slik det fremgår av Teknisk plan UOS-10-A-13905 revisjon 04B, datert 22.05.2013 anses som detaljavklart for så vidt gjelder følgende deler:

- Betongtunnel for inngående og utgående Follobane fra Bispegata (km 1,1-1,6)
- Betongtunnel for inngående Østfoldbane fra Bispegata (km 1,1-1,6)
- Betongtunnel for utgående Østfoldbane fra Bispegata (km 1,1-*1,2*)
- Utforming av overgang mellom betongtunnel og bergtunnel ved Ekebergskråningen
- Tunnelløp i berg for inngående og utgående Follobane med alle mellomliggende og parallelle rømningstunneler og tekniske rom fra (km 1,63-11,88)
- Tunnelløp i berg for inngående Østfoldbane med tilliggende tekniske rom, og rømningstunneler fra påhugg (km 1,63-2,92) unntatt eventuell permanent portal
- Redningsstasjon i berg ved Åsland til kommunegrense mot Oppegård (km 11,6-11,88) inklusive adkomsttunneler i berg
- Tverrslag fra Sjursøytunnelen til tunneler for inngående spor til Østfoldbanen og inngående spor for Follobanen inklusive omlastenisjer
- Tverrslag fra eksisterende tunnel til Hafslund transformatorstasjon ved Bekkelaget til tunneler for Follobanen inklusive omlastenisjer
- Tverrslag fra påhugg ved Furubråtveien til tunneler for Follobanen inklusive omlastenisjer unntatt eventuell permanent portal
- Nordre tverrslag fra påhugg ved Åsland til tunneler for Follobanen inklusive omlastenisjer unntatt eventuell permanent portal
- Søndre tverrslag fra påhugg ved Åsland til kommunegrense mot Ski unntatt eventuell permanent portal
- Tunnelløp for omlegging av Alnaelva i berg ved kryssing med Ekebergtunnelene, Follobanen og inngående Østfoldbane inklusive alle anleggstunneler
- Støttemurer og trau i betong som ligger under terreng for å ivareta spor-arrondering inne på sporområdet på Oslo S og som ikke er synlige utenfor Oslo S

3.6.2 Generelt om materialbruk og utforming

Detaljert utforming av konstruksjoner etc., som ikke er tilstrekkelig belyst i reguleringsplan, avklares i forbindelse med byggesaksbehandling, eller eventuelt ved konsesjonsbehandling med hjemmel i annet regelverk for tiltak som ikke omfattes av plan- og bygningsloven. Innenfor området for Bjørvikaplanen skal designhåndbok for Bjørvika legges til grunn så langt den passer. Synlige konstruksjoner skal kles med natursteinsmateriale.

3.6.3 Tunnelportal ved Bispegata og tunnelportal for Østfoldbanens utgående spor

Tunnelportalene skal utformes med et enkelt og rasjonelt formuttrykk som gjør at det blir en del av det helhetlige jernbaneanlegget. Det skal benyttes et rektangulært tverrsnitt i tunnelportalene. Det rektangulære tverrsnittet skal lett la seg tilpasse til tilstøtende støttemurer. Ved utforming av tunnelportalene skal prinsippet i 3.6.2 siste punktum legges til grunn. Utforming av støy/sikkerhetsskjerm over tunnelportalene skal godkjennes av Riksantikvaren og Oslo kommune.

3.6.4 Støttemur/kulvert ved Lokomotivverkstedet

Endelig utforming fastsettes i landskapsplanen, jamfør § 7.2. Eventuelt rekkverk utformes med et lett og åpent/transparent uttrykk.

3.7 Byggegrense langs jernbane

Byggegrense til jernbane er angitt på plankartet der byggegrenser er mindre enn angitt i Jernbaneloven. For midlertidige anlegg for gjennomføring av jernbaneanlegget gjelder formålsgrense for midlertidige anleggsområder som byggegrense. Eksisterende og lovlig oppsatt bebyggelse i byggeforbudssone, med unntak av bygg som i planen forutsettes revet, tillates. Gjenoppbygging etter eventuell brann eller naturskade samt tilbygg, krever dispensasjon fra byggeforbudet.

§ 4 *Bestemmelser for ulike nivåer/felt*

4.1 Generelt for alle nivåer

Tunnelenes sikringssone skal ligge innenfor angitt formål for jernbane. Øvrig geometri fremgår av Teknisk plan for Follobanen i Oslo (UOS-10-A-13905 rev.04B), med unntak av utgående Østfoldbane fra profil km 1,2 til 1,7.
a) Justeringer av sporgeometri, tunneltverrsnitt, plassering av nye tverrforbindelser, etc. innenfor reguleringsformålet som medfører at avstand til veitunnelene og jernbanetunnel er mindre enn 20 meter, kan bare foretas etter godkjenning av Statens vegvesen.
b) Innenfor eksisterende veitunnelers sikringssoner skal alle tiltak som medfører vibrasjoner fra for eksempel sprenging, peleramming, spunting, boring i grunn, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslaster, etablering av elektroinstallasjoner eller andre tiltak som på annen måte kan skade vegtunnelanlegget, ikke iverksettes uten tillatelse fra Statens vegvesen.
c) Før tillatelse til riving eller nybygging som følger av denne planen kan gis, eller andre arbeider i grunnen utføres, skal det foretas arkeologiske granskinger av forhold som kan komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Søknad om tillatelse til å gjennomføre tiltak skal sendes kulturminnemyndigheten slik at omfang og kostnader for arkeologisk gransking eventuelt kan fastsettes.
d) Alle tiltak eller inngrep må utføres på en slik måte at de ikke medfører vibrasjoner, setningsskader, endringer av grunnvannstand, endring i bevaringsforholdene eller direkte inngrep som kan skade kulturlag og ruiner i tilstøtende områder. Som en del av miljøoppfølgingsplan for tiltaket (ref. pkt. 3.3) skal det foreligge referansedata for bevaringsforhold/tilstand før utbygging kan igangsettes. Planene for tiltak og inngrep i eller ved kulturminner, herunder avbøtende tiltak, skal forelegges og godkjennes av kulturminnemyndigheten før rive eller byggearbeider kan igangsettes. Hvis avbøtende tiltak ikke kan sikre automatisk fredete kulturminner i tilstøtende områder på en tilfredsstillende måte, kan kulturminnemyndigheten kreve at kulturminnet sikres gjennom en arkeologisk gransking.
e) Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatiske fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes rette kulturminnemyndighet.
f) Nyere tids kulturminner som blir direkte berørt av tiltaket, skal dokumenteres. For bygg oppført før 1900 og som skal rives, skal det foreligge en kulturminnefaglig dokumentasjon sammen med rivemeldingen.

4.2 Nivå 1, regulering under grunnen (VERT 1)

4.2.1 KA2: Bebyggelse og anlegg

KA2: Øvrige kommunaltekniske anlegg (transporttunnel):
a) Tunnelen kan benyttes til anleggstrafikk for jernbanetiltaket og for utbygging av Bekkelaget renseanlegg. Tunnelens åpning mot E-18 skal stenges og området skal istandsettes etter avsluttet anleggsarbeid.

b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, bergrom, etc. Volumets utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 JT 1-5, JT1/VT-JT4/VT, JT4/BE, JT5/BE: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

JT1, JT2, JT3: Jernbane og jernbanetekniske anlegg:
a) Innenfor regulert volum under bakkenivå har Jernbaneverket rett til å anlegge tunneler for jernbanedrift, samt tunnelanlegg for omlagt trase av Alna med adkomsttunneler. Jernbaneanlegget skal utformes som vist i Teknisk plan. Anlegget omfatter jernbanetunneler, tverrforbindelser, nisjer, bergrom, etc., nødvendige konstruksjoner (betongtunneler, tunnelportaler, bruer etc.) og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc.). Jernbaneverket har rett til å foreta mindre justeringer av sporgeometri, tunneltverrsnitt, plassering av tverrforbindelser etc. innenfor reguleringsformålet.
b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, tverrforbindelser, nisjer, bergrom etc. Volumets utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Ved større løsmassedybder enn 12 meter går volumet ned til fast berg. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.
c) Over JT2 (bergoverdekning mindre enn 17 meter) og JT3 (betongtunnel) kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

JT1/VT, JT4/VT: Jernbane kombinert med Vei:
a) Innenfor regulert volum under bakkenivå har Jernbaneverket og Statens vegvesen rett til å anlegge tunneler for anleggsdrift og drift av jernbane og eksisterende veganlegg, samt tunnelanlegg for omlagt trasé for Alnaelva

med atkomsttunneler. Jernbaneanlegget skal utformes som vist i Teknisk plan for Follobanen datert 22.05.2013.
b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, bergrom etc. Volumets utstrekning gjelder 20 meter over øverste teoretisk tunneltak og 20 meter under teoretisk tunnelbunn. Volumet erverves av Jernbaneverket og Statens vegvesen i felleskap. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etablering av elektroinstallasjoner etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen og Jernbaneverket.

JT4, JT5: Tverrslagstunnel, drifts- og rømningstunnel, etc.:
a) Innenfor regulert volum under bakkenivå har Jernbaneverket rett til å anlegge tunneler for anleggsdrift og drift av jernbaneanlegget, samt tunnelanlegg for omlagt trase av Alna med adkomsttunneler. Jernbaneanlegget skal utformes som vist i Teknisk plan. Anlegget omfatter tverrslagstunneler, drifts- og rømningstunneler, tverrforbindelser, nisjer, bergrom etc., nødvendige konstruksjoner (betongtunneler, tunnelportaler, kulverter, bruer etc.) og installasjoner (strømforsyning, signal- og teleanlegg etc.). Jernbaneverket har rett til å foreta mindre justeringer av geometri, tunneltverrsnitt, plassering av bergrom etc. innenfor reguleringsformålet.
b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, bergrom etc. Volumets utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.
c) Over JT5 (bergoverdekning mindre enn 17 meter) kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

JT4/BE, JT5/BE: Tverrslagstunnel og driftstunnel kombinert med eksisterende energianlegg:
a) Tunnelen kan også benyttes til anlegg og drift for jernbanetiltaket og for utbygging av Bekkelaget renseanlegg.
b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, bergrom etc. Volumets utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.
c) Over JT5/BE (bergoverdekning mindre enn 17 meter) kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket og Statens vegvesen.

4.3 Nivå 2, regulering på grunnen (VERT 2)

4.3.1 B, BO: Bebyggelse og anlegg

B: Bebyggelse og anlegg:
På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo - Ski. Senest innen ett år etter at anlegget er avsluttet skal området være tilbakeført til det permanente formålet som er fastsatt i denne plan. Dersom annet formål er fastsatt i "Områderegulering for Gjersrud - Stensrud", eller andre arealplaner som omfatter det aktuelle området skal disse formålene legges til grunn.

BO: Institusjon, museum:
Det tillates oppført vernebygg for Bispeborgens ruiner. Vernebygget skal underordnes Oslo Ladegårds høyder for møne og gesims. Bebyggelsens maksimale utstrekning er angitt i plankartet med grense for bebyggelse.

4.3.2 J, JA 1-5, JA6/BE, V, VA, Vgs: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Generelt:
I områder regulert til jernbane tillates etablert tekniske anlegg knyttet til banedriften. Områdene for baneanlegg tillates benyttet til anleggsvirksomhet innenfor rammer som framgår av denne planen.

J: Jernbane:
Innenfor regulert areal tillates Jernbaneverket å etablere anlegg for drift av jernbane. Jernbaneanlegget skal utformes som vist i Teknisk plan. Jernbaneanlegget inkluderer nødvendige konstruksjoner (bruer, kulverter, støttemurer, støyskjermer, tunnelportaler osv.), ventilasjonstårn (Loenga) på inntil 7 meter høyde over planert terreng, driftsatkomster som vist i reguleringsplan og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg mm). Tunnelanlegg for omlagt trasé for Alnaelva med atkomsttunneler skal opparbeides innenfor formålet.

Jernbaneverket tillates å foreta mindre justeringer av sporgeometri, etc. innenfor regulert areal. Herunder kan nytt utgående Østfoldbanespor senkes for å kunne føre Alna over alle 4 spor på kulverttak.

JA1-3: Annen banegrunn- tekniske anlegg, (beredskapsplasser):
Innenfor området tillates beredskapsplasser, tekniske bygg og driftsatkomster som vist i reguleringsplan. Beredskapsplassene skal tilpasses forholdene på stedet og så langt mulig tilrettelegges for sambruk. Det skal for disse områdene lages en utomhusplan hvor utforming, materialbruk og tilrettelegging for sambruk skal inngå. Nivå for ferdig opparbeidete beredskapsplasser skal angis med kotehøyde på plankart. Det tillates ikke oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner utover det som er nødvendig for driften av jernbaneanlegget.

JA4-5: Annen banegrunn- tekniske anlegg:
Det tillates oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner som er nødvendig for driften av jernbaneanlegget. Innenfor JA4 tillates oppført kulvertkonstruksjon som forbindelse mellom tverrslagstunneler og beredtskapsplass JA3. Innenfor JA5 tillates oppført ventilasjonstårn med maksimal høyde på 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

JA6/BE: Jernbane/Energianlegg (Transformatorstasjon og omformerstasjon):
Innenfor området tillates oppført transformatorstasjon med inntil 1 000 m^2 (BYA) og omformerstasjon med inntil 4 000 m^2 (BYA). Maksimal høyde skal ikke overstige 12 meter for transformatorstasjon og 14 meter for omformerstasjon over gjennomsnittlig planert terreng. Innenfor området tillates etablert nødvendige kulvertløsninger for kabelføringer mellom felt JA6/BE og felt JA4/JA5.

V: Vei - kjørevei:
Trelastgata reguleres i 12,5 meters bredde. Herav skal kjørevei ha en bredde på maksimalt 9,5 meter inklusiv bussoppstillingsplasser. Fortau opparbeides med minimum 3 meters bredde.

VA: Annen veigrunn - teknisk anlegg:
Omfatter bygget luftetårn for Operatunnelen.

Vgs: Gang- og sykkelvei:
Omfatter gang- og sykkelvei i Clemensalmenningen i Middelalderparken. Opparbeides i sammenheng med tilstøtende GS veier.

4.3.3 P, GV: Grønnstruktur
P1-3: Park:
I område regulert til park tillates etablert atkomst til tekniske rom i tilknytning til underliggende jernbanetunnel. Område P 1- 3 skal opparbeides i henhold til landskapsplan som nevnt i § 7.2. Over og på begge sider av betongkulvert i Klypen (område P1-3) skal terrenget opparbeides som park. Fra betongkulvert og frem til reguleringsplanens avgrensning i vest skal etableres et skrånende terreng. Området skal formidle opplevelse av hvordan landskap og bybebyggelse har vært i middelalderen. De historisk rekonstruerbare veifarene Clemensallmenningen og Vestre Strete skal være lesbare og gangbare. Området skal for øvrig opparbeides med oppholds-/ aktivitetssoner med møblering, atkomst til verkstedbygningen, hvor det skal etableres gress, beplantning og eventuell plassering av andre installasjoner som er naturlige ut fra områdets bruk, herunder oppføring av enkelte rekonstruksjoner av historiske anlegg. Plassering av andre installasjoner vurderes i tråd med opplevelse av parken som middelalderpark og rekreasjonsområde. Innenfor felt P 2 tillates oppført inntil 550 m^2 (BRA) som utvidelse av Lokomotivverkstedet.

GV: Vegetasjonsskjerm:
Område GV ved Åsland skal opparbeides som vegetasjonsskjerm med stedlig vegetasjon mot E6. Vegetasjonen skal bestå av arter med begrenset maksimal veksthøyde til 6 meter over terreng.

4.4 Hensynssoner
4.4.1 H140 1-2, H190 1-8, H370, H570, H730: Hensynssoner i planen
H140 _1: Hensynssone type a. Frisiktsone ved kyss Trelastgata og Bispegata, samt frisiktsone ved atkomst til beredskapsplass fra Trelastgata. Det skal ikke oppføres konstruksjoner eller plantes vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter innenfor frisiktsonen. Høystammede trær kan benyttes.

H 140_2: Historisk siktakse. Det tillates ikke sikthindrende elementer innefor sonen.
H190_1 og 4 og 7: Hensynssone type a. Sikringssone for jernbanetunnel, nisjer, tverrslagstunnel, bergrom, rømningstunnel eller omlastingsrom, med mer enn 17 meter overdekning over tunneltak: Restriksjonssonen gjelder for underliggende jernbanetunnel i vertikalnivå 1. I restriksjonssonen kan boring for energibrønner eller andre brønner ikke gjennomføres uten tillatelse fra Jernbaneverket. For hensynsone H-190-7 skal også Vann- og avløpsetaten og Statens vegvesen gi slik tillatelse.
H190_2, 5 og 8: Hensynssone type a. Restriksjonssone for jernbanetunnel, nisjer, tverrslagstunnel, bergrom, rømningstunnel eller omlastestasjon, med mindre enn 17 meter overdekning over tunneltak og jernbane i betongtunnel/kulvert: Restriksjonssonen gjelder for underliggende jernbanetunnel i vertikalnivå 1. I restriksjonssonen kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten tillatelse fra Jernbaneverket og Statens vegvesen. For hensynsone H-190_8 skal Vann- og avløpsetaten og Statens vegvesen gi slik tillatelse.
H190_3: Hensynssone type a. Restriksjonssone over tunnel: Maksimal belastning på betongtunnel skal ikke overstige 40 kN/m^2.
H190_6: Hensynssone type a. Restriksjonssone for vei- og jernbanetunnel: Restriksjonssonen gjelder for underliggende vei- og jernbanetunnel i vertikalnivå 1. Tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller som på annen måte kan skade tunnelanleggene, må ikke iverksettes uten tillatelse fra Jernbaneverket og Statens vegvesen. Oppføring av nye bygg eller anlegg over tunnelen eller innenfor bergvolum skal generelt fundamenteres uavhengig av tunnelen. Ingen tiltak kan gjennomføres i felles restriksjonssone uten etter avtale mellom partene.
H370: Hensynssone type a. Faresone (høyspenningsanlegg): Omfatter høyspenningsanlegg på Åsland. Reguleres i total bredde 38 meter.
H570: Hensynssone type c. Bevaring kulturmiljø: Bygningen på eiendom gnr/bnr 235/32 skal bevares. Dersom grunnforhold eller vesentlige, tekniske hindringer tilsier at tunnelinnslaget ikke kan legges nord for bygningen, vil en rivesøknad kunne behandles uten krav om omregulering av eiendommen.
H730: Hensynssone type d. Båndleggingssone etter lov om kulturminner:
Oslo Middelalderby er automatisk fredet og er angitt som hensynssone i planen. Innenfor hensynssonen må det ikke iverksettes tiltak uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene. Hensynsonen gjelder for alle nivåer.

§ 5 Bestemmelsesområder, midlertidige rigg- og anleggsområder

5.1 Generelt

a) På områdene R/A 1-25 (markert på plankartet) tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo – Ski, herunder kontorbygninger, verksted, lager, massehåndteringsanlegg (Åsland), og eventuelt andre anlegg/funksjoner som har naturlig sammenheng med gjennomføring av tiltaket. Atkomst til rigg- og anleggsområder er vist med pil på kart. Byggeplaner inkludert skiltplan for midlertidig atkomst fra riksvei skal godkjennes av Statens vegvesen. Etter anleggsavslutning skal den til enhver tid gjeldende regulering for områdene gjelde.
b) Rigg- og anleggsområdene skal sikres slik at andre ikke uforvarende kan komme inn på disse. Tilgangen til Kongshavnveien skal ikke begrenses.
c) Dersom ikke annet fremgår av denne plan skal områdene senest ett år etter at tiltaket er avsluttet / satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til tilbakeføringsplan utarbeidet i samarbeid med Jernbaneverket og godkjent av Oslo kommune. Med "tilbakeføringsplan" menes en plan som viser hvordan terrenget skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Denne skal vise terrenghøyder, planering av overflate, jorddekke, beplantning, stier, veier, eventuelt sambruk med videre.

5.2 Forholdet til kulturminner

a) Før tillatelse til rivning, nybygging eller andre arbeider i grunnen kan utføres, skal det foretas arkeologiske granskinger av forhold som kan komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner.
b) Alle tiltak eller inngrep må utføres på en slik måte at de ikke medfører vibrasjoner, setningsskader, endringer av grunnvannstand, endring i bevaringsforholdene eller direkte inngrep som kan skade kulturlag og ruiner i tilstøtende områder. Som en del av miljøoppfølgingsplan for tiltaket (ref. pkt. 3.3) skal det foreligge referansedata for bevaringsforhold/tilstand før utbygging kan igangsettes.
c) Alle riggplaner innenfor hensynssone båndlegging etter lov om kulturminner skal forelegges og godkjennes av Riksantikvaren før igangsettingstillatelse for rive- eller byggearbeider gis. Det skal utarbeides en plan for avbøtende tiltak som kan sikre det automatisk fredete kulturminnet mot skader. Planen skal forelegges Riksantikvaren i god tid før grave, rive- og byggearbeider skal iverksettes og skal godkjennes før igangsettingstillatelser kan gis. Hvis avbøtende tiltak ikke kan sikre automatisk fredete kulturminner i tilstøtende

områder på en tilfredsstillende måte, kan kulturminnemyndigheten kreve at kulturminnet sikres gjennom en arkeologisk gransking (punkt a). Punkt 4.1 punkt e og f gjelder tilsvarende i anleggsperioden.

5.3 Midlertidig omlegging av infrastruktur herunder veier/turveier/gang og sykkelveier med videre
Gang- og sykkelveier, veier med videre som berøres av tiltaket skal sikres mot konflikt med anleggstrafikk. Maurtuveien skal opprettholdes som gang- og sykkelforbindelse, og skal legges på midlertidig bro over atkomst til R/A23 ved Åsland. Gang- og sykkelveien langs Mosseveien skal legges på midlertidig bro over av-/påkjøring til R/A21. Gang- og sykkelveier, veier med videre som er midlertidig omlagt på grunn av gjennomføringen skal kun benyttes til det formål som er angitt. De skal holdes åpne gjennom hele anleggsperioden og skal ha tilfredsstillende standard og sikres i forhold til anleggstrafikk. Eksisterende gang- og sykkelveier skal ikke brukes til anleggstrafikk. Det skal opprettholdes gode atkomstforhold til omkringliggende virksomheter. Eventuell omlegging av gang- sykkelveier i områder med viktig randsonevegetasjon langs vassdrag og/eller verdifulle områder for biologisk mangfold skal godkjennes av Oslo kommune ved Bymiljøetaten før gjennomføring. Midlertidige omlegging av veier /gang- og sykkelveier skal tilbakeføres/ istandsettes umiddelbart etter at det tiltaket som krevde omleggingen er gjennomført eller avsluttet.

5.4 Støv, støy og vibrasjoner i anleggsperioden
Luftoverført støy og strukturstøy i anleggsfasen:
Den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2012 (kap. 4), skal legges til grunn sammen med veileder (TA 2115/2059 kap. 4) for tiltak for begrensning av støy i anleggsperioden. Grenseverdiene for støy i anleggsfasen i tabell 4,5 og 6 er veiledende, men skal benyttes for dag og kveld i støyberegninger. For natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Arbeidstider defineres slik: Dag 07:00 - 19:00, kveld 19:00 - 23:00 og natt 23:00 - 07:00.

Kommuneoverlegen (Helseetaten) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal for alle tiltak som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene nevnt ovenfor, forelegges Kommuneoverlegen (Helseetaten). Godkjenning herfra skal foreligge før slike arbeider settes i gang. For arbeider som er søknadspliktige skal Kommuneoverlegens (Helseetaten) godkjenning foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse.

Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud av erstatningsboliger

Støv i anleggsfasen:
Det skal gjennomføres tiltak som forhindrer spredning av støv til omgivelsene fra anleggsområder med naboskap som er spesielt ømfintlige. Dette gjelder også på Oslo havn. Slike tiltak skal innarbeides i Miljøoppfølgingsplan og forelegges Statens vegvesen, Oslo Havn og Bymiljøetaten og den aktuelle bydel til uttalelse.

Vibrasjoner i anleggsfasen:
Grenseverdier i NS 8141 skal legges til grunn for sprengning i anleggsfasen.

5.5 Utslipp i anleggsperioden
Tiltakshaver skal utrede alle forhold knyttet til utslipp av drens- og anleggsvann fra anleggsperioden herunder også driftsvann fra tunnelanleggene. Det skal gjennomføres grundige miljørisikoanalyser for de ulike utslipp til ulike resipienter. En samlet plan for dette skal fremlegges for forurensningsmyndigheten og kommunen for å avklare behov for nødvendig søknad om tillatelse til utslipp.

5.6 Anleggstrafikk, massehåndtering

Som en del av detaljprosjekteringen skal det utarbeides faseplaner og planer for trafikkavvikling fra rigg/anleggsområdene i anleggsperioden. Planene skal omfatte trafikkavvikling herunder kjøreruter fra rigg/anleggsområdet i anleggsfasen, samt eventuell mellomlagring og deponering av masser. Planen for trafikkavvikling skal forelegges kommunen og Oslo Havn og være godkjent av veimyndigheten. Planen for deponering/mellomlagring av masse skal godkjennes av Fylkesmannen.

§ 6 *Særlige bestemmelser knyttet til de enkelte rigg- og anleggsområder*

Ladegården/Bisp Nikolas kapell - gjelder områdene R/A 3 og R/A 4:
På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo - Ski.
Klypen Vest - gjelder området R/A 6:
På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo – Ski, inkludert å sette skråstag som vist i Teknisk plan. Boligrigg tiltales ikke. Når det gjelder utforming gjelder bestemmelsene i punktene 4.3.3 og 7.2.
Klypen Øst – gjelder området R/A 9:
På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo – Ski, inkludert å sette skråstag som vist i Teknisk plan. Boligrigg tiltales ikke. Når det gjelder utforming gjelder bestemmelsene i punktene 4.3.3 og 7.2.
Oslo havn - gjelder områdene R/A 15, 18 og 20:
Anleggsområdene skal tilbakeføres til havnedrift umiddelbart etter anleggsarbeidenes avslutning.
Nord for Bekkelagskaia - gjelder området R/A 16:
Område R/A 16 omfatter Havneveien og atkomsten til Ekeberghallene som er reservert for havnetrafikk, men som i anleggsfasen åpnes for anleggstrafikk.
Øst for Mosseveien – gjelder området R/A 19:
Området skal tilbakeføres og opparbeides umiddelbart etter anleggets avslutning eller etter avslutning av utvidelse av Bekkelaget renseanlegg dersom dette skjer senere. Påkjøringsrampen til E18 fra Bekkelagsveien skal gjenåpnes.
Furubråtveien (Mosseveien 184 med flere) – gjelder området R/A 21:
Innen oppstart av arbeidene skal det foreligge en tilbakeføringsplan for området.
Åsland - gjelder områdene: R/A 22, 23, 24, 25
Innenfor området R/A 22, 23, 24 og 25 tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av prosjektet, herunder midlertidige anlegg som f.eks. kontorbygninger og forpleining, transportbånd, kraner, verksted, betongelementfabrikk, lager, massehåndteringsanlegg, og eventuelt andre anlegg/funksjoner som har naturlig sammenheng med gjennomføring av anlegget. Eventuell forurensning i grunnen som medfører risiko for skade på naturmiljøet som følge av tiltaket må fjernes eller sikres før området tilrettelegges som riggområde. Dokumentasjon på omfang og planlagte tiltak skal følge eventuell byggesak. Senest innen ett år etter at anlegget er avsluttet skal området være istandsatt i henhold til tilbakeføringsplan. Denne skal vise hvordan området skal tilbakeføres med grovplanering, jorddekking og tilsåing. Langs E6 skal en støyvoll opparbeides og tilplantes. Myrerbekken skal ledes åpen gjennom området. Det skal også tas hensyn til trasé for fremtidig t-bane til Gjersrud -Stensrud. I tilbakeføringsplanen skal også egnetheten som byggegrunn for oppfylte masser som skal anbringes permanent vurderes. Det skal herunder utredes metoder for å stabilisere disse. (Ref UFB-31-A-30038). Dersom andre formål enn det som følger av denne planen blir fastsatt i "Områderegulering for Gjersrud - Stensrud", eller andre arealplaner som omfatter hele eller deler av det aktuelle området, skal disse formålene legges til grunn. For områdene R/A 22, 23 og 24 skal planen utarbeides i samarbeid mellom Jernbaneverket og Oslo kommune, godkjennes av Oslo kommune, og senest være ferdig 01.01. 2017.

§ 7 *Rekkefølgebestemmelser*

7.1 Løsning for kryssing av Alna

Jernbaneverket skal i den videre detaljering legge til grunn at Alna skal føres over alle fire spor. Dersom dette ikke lar seg gjennomføre skal Alna føres over utgående og inngående Follobane og inngående Østfoldbane mens det etableres en dykket løsning under Østfoldbanens utgående spor. Eventuell dykket løsning under utgående Østfoldbane skal være bygget før jernbaneanlegget settes i drift.

7.2 Utforming og opparbeiding av terrenget i Klypen

Område P1-3 skal opparbeides som offentlig park etter at anlegget er avsluttet.
Jernbaneverket skal i samarbeid med Oslo kommune og Riksantikvaren utarbeide en landskapsplan for Klypen som detaljerer utforming av området innenfor de rammer som er angitt i 4.3.3 og prinsippene i tegning UOS 10-O-13000 revisjon 03B datert 12.12.2012. Landskapsplanen skal foreligge senest 31.12.2014. Landskapsplanen skal deretter forelegges Riksantikvaren til behandling og godkjenning i henhold til kulturminneloven og godkjennes av Jernbaneverket og Oslo kommune. Senest ett år etter at midlertidig anlegg på P1-3 er avsluttet

(2019) og under enhver omstendighet før jernbaneanlegget settes i drift, skal områdene være opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan.

7.3 Arbeid nær Statens vegvesens veianlegg

Før utsendelse av tilbudsinnbydelse for anleggsarbeider og tunneldriving nær Ekebergtunnelene inklusive ramper, Grønlia tunnelen, Mosseveien ved Sjursøya samt E6 ved Åsland, skal det foreligge skriftlig avtale mellom Jernbaneverket og Statens vegvesen om alle forhold, både permanente og midlertidige, knyttet til nærføringen med anleggene. Avtalen skal herunder inneholde bestemmelser om følgende:

- Krav til dokumentasjon av midlertidig og permanent stabilitet, inklusive numeriske beregninger og detaljert geologisk rapport
- Krav til dokumentasjon av bæreevne og driftssikkerhet for vegtunnelene
- Krav til dokumentasjon ved bruk av annen dreneringsløsning i Ekebergtunnelene
- Krav til elektroprosjektering i jernbanetunnelene og tiltak for å hindre forstyrrelser på sikkerhetsstyringen i vegtunnelene i Ekebergåsen
- Krav om kontroll og godkjenning fra Bruseksjonen i Vegdirektoratet av bærende konstruksjoner for kjørebaner i krysningspunkter
- Krav knyttet til anleggsgjennomføringen inklusive detaljert fremdriftsplan for anleggsarbeidene
- Krav til risikovurderinger, beredskapsplaner samt uavhengige tredjepartskontroller

7.4 Arbeid nær drivstoffdepotene i Ekebergåsen

Før oppstart av tunneldriving nær drivstoffdepotene i Ekebergåsen skal det utføres en tilstandsvurdering for olje- og drivstofflagrene i Ekebergåsen med forslag til avbøtende tiltak for å unngå skade på anleggene. Tilstandsvurderingen skal utføres av uavhengig part. I forbindelse med detaljeringen av de avbøtende tiltakene skal det gjennomføres en risikoanalyse. Tilstandsrapport og risikoanalyse samt en plan for gjennomføring av nødvendige avbøtende tiltak, skal foreligge før oppstart av tunneldriving nær drivstoffdepotene.

7.5 Deponering og transport av masser

Før iverksetting (oppstart) av arbeider i det enkelte rigg- og anleggsområde eller iverksetting av tunneldriving, skal det som en del av detaljprosjekteringen foreligge slik plan for anleggstrafikk og massehåndtering som nevnt i punkt 5.6. Planen skal forelegges kommunen og være godkjent av veimyndighet og Fylkesmannen før oppstart av arbeidene. Kjøreruter for massetransport som knytter seg til anleggsområdene Kongshavn, Sjursøya og Bekkelaget skal også være avklart med Oslo Havn som veieier, før driving av tverrslagstunnelene starter.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal innenfor Marka, ved bystyrets vedtak av 28.08.2013 sak 267. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 17.09.2013

Rune Raknes, bem

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1260

LANGTEIGÅSEN HUSEIERFORENING

Velkommen til årsmøte i LANGTEIGÅSEN HUSEIERFORENING

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. 08:00 og lukker 13. juni kl. 08:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1260

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. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i LANGTEIGÅSEN HUSEIERFORENING

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

Hans Ragnar Gjelstad er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ove Merg og Trond Ovik er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital]

Vedlegg

1. 1260 Regnskap med revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000,-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Hans Ragnar Gjelstad

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

- Geir Frode Raanes Sørensen
- Truls Wettergreen

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

- Farukh Qureshi
- Musa Tasbas

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

- Mohamed Laajab
- Ove Merg

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

TILLITSVALGTE

Årsmøte

Årsmøte er huseierforeningens øverste myndighet og avholdes hvert år. Årsmøte skal blant annet behandle styrets årsrapport og årsregnskap, samt velge styremedlemmer.

Årsmøte er de siste årene avholdt digitalt på Vibbo med bistand fra OBOS. Vi erfarer at digitale årsmøter har ført til at flere huseiere deltar på årsmøtene.

Styre

Siden forrige ordinære årsmøte har huseierforeningens styre vært:

Leder Hans Ragnar Gjelstad Langteigåsen 39

Styremedlem: Geir Frode Raanes Sørensen Langteigåsen 3

Styremedlem Truls Wettergreen, Langteigåsen 6

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Styret har ikke hatt varemedlemmer i 2024

Huseierforeningen sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling ved valg.

Styrets ansvar

Styrets medlemmer har ansvar for å ivareta huseierforeningens drift i henhold til vedtektene og årsmøtets vedtak. Styret er pålagt å følge opp alle forhold som gjelder fellesarealer, så som veier, parkering, grøntarealer og lekeplasser.

Saker huseierne imellom (nabotvister) er ikke styret ansvar, ettersom alle huseierne er selveier og eier sine egne boliger og eiendommer. Slike forhold må ordnes mellom huseierne. Styret vil følge opp såkalte nabotvister, hvis forholdet er omfattet av huseierforeningens vedtekter eller årsmøtevedtak.

Styret har i 2024 hatt 1 regnskapsmøte og 8 styremøter ettersom det har vært mange saker som har vært arbeidskrevende og som det har tatt lang tid å behandle. Beslutninger er formelt fattet og protokollført og referater fra styremøtene blir elektronisk signert og arkivert i dataverktøyet styrerommet som forvaltes av OBOS.

Gjennom året har styremedlemmene også løst saker ved bruk av Vibbo, styrerommet.net, e-post og telefon.

Styret har ikke kontor, men har egen postkasse på postkassestativet ved hus nr. 19 og epostadresse (langteigasenhuseierforening@styrerommet.no). Styrets medlemmer kan kontaktes for saker som gjelder fellesarealene, når dette er nødvendig for å gjøre oppmerksom på feil og mangler eller andre forhold.

Valgkomité

Det ble ikke valgt valgkomité på årsmøtet i 2024.

GENERELLE OPPLYSNINGER

Langteigåsen Huseierforening ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummeret er 176 - 606. Vi er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986 984 364.

Huseierforeningen består av 71 boliger med følgende adresser i Langteigåsen:

Langteigåsen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81.

Huseierforeningen driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Langteigåsen Huseierforening har ingen ansatte.

Vedtekter

Det er fastsatt vedtekter for Langteigåsen huseierforening. Vedtektene ble vedtatt på stiftelsesmøte 23. oktober 1997 og ble sist endret på årsmøte 12. mai 2014.

Huseierforeningens formål er å ivareta felles interesser og sikre forsvarlig drift og vedlikehold av samtlige fellesarealer så som felles kjøreveier, lekearealer, gangveier, gjesteparkeringer etc.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Huseierforeningens revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID

Parkering

Det har vært flere ulovlige parkeringer og styret har klistret «parkering forbudt»-lapp på biler og snakket med flere bileiere. Selv om styret følger dette opp, er det fortsatt huseiere som ikke forholder seg til våre parkeringsbestemmelser.

Parkeringsbestemmelsene er fastsatt i punkt 4 i huseierforeningens vedtekter.

På årsmøtet 2023 ble det vedtatt at styret skal vurdere å sette bort oppfølging av parkering til eksterne. Styret har i 2024 og 2025 kontaktet to parkeringsselskap og har mottatt foreløpige forslag til hvordan parkeringsbestemmelsene kan følges opp. Arbeidet er ikke ferdig ettersom det gjenstår å få til en løsning som ivaretar behovet for oppfølging av parkering både på den store gjesteparkeringen og oppfølging av parkering på veiene inne på området. Videre gjenstår det å få oppdatert skilting om parkeringsbestemmelsene. Inngåelse av avtale om parkeringsoppfølging er nært forestående.

På den store gjesteparkeringsplassen er det hensatt flere biler som er avregistrert. Styret har kontaktet eierne som har fått beskjed om at bilene må fjernes, men bilene har likevel ikke blitt fjernet. Vi er i dialog med parkeringsselskap om oppfølging av parkeringsbestemmelsene inkludert borttauing av biler.

Vi oppfordrer fortsatt alle huseier til å følge parkeringsbestemmelsene slik at biler ikke står i veien for naboer og andre. Feilparkerte biler er spesielt et problem når det gjelder fremkommelighet for utrykningskjøretøyer, snøbrøyting og strøing, samt søppeltømming. Vi ser at flere og flere går til anskaffelse av elbiler, hvor disse står og lades ulovlig på fellesarealene og i strid med parkeringsbestemmelsene.

Kjøring på intern kommunal gang og sykkelvei

Styret har lagt merke til at det kjøres inn og ut av område på den kommunale gang- og sykkelveien fra rundkjøringen ved enden av Trollstien og ned forbi hus nr. 2-4-6, samt ved hus nr. 22-24-26. Vi har også fått henvendelser om dette fra huseiere som er bekymret for at det kan skje ulykker med gående, syklende eller barn som leker.

Barnehagene i området bruker ofte denne gangveien ved utflukter. Vi vil på det sterkeste be om at huseierne respekterer at det ikke er lovlig med motorisert ferdsel på gang- og sykkelveien. Styret har kontaktet Oslo kommune og bedt om at det innføres tiltak for hindre ulovlig bilkjøring.

Fellesgarasjene

12 huseiere har parkeringsplasser i 2 fellesgarasjer. Fellesgarasjene er oppført på huseierforeningens grunn, men disponeres eksklusivt av disse 12 huseierne. Disse husene har også en reservert uteplass til parkering. Alle drifts- og vedlikeholdsutgifter til fellesgarasjene dekkes av de som har bruksrett, jamfør punkt 2 i vedtektene. Utgiftene kreves inn som tillegg til felleskostnadene og er øremerket garasjedriften.

Fellesgarasjene bærer preg av slitasje og har behov generelt vedlikehold og maling. Slike arbeider bør gjennomføres i 2025.

Lading av El-bil i fellesgarasjene

Det er flere huseiere som har el-bil og som ikke kan lade disse i fellesgarasjene grunnet for lite tilgang på strøm / sikre ladepunkter. Styret har vurdert mulige løsninger for lading av el-biler i fellesgarasjene. Høsten 2021 ble opplegg av strøm inn til fellesgarasjene påbegynt, men måtte stoppes. Entreprenøren trakk seg fra arbeidet i 2022 grunnet stor oppdragsmengde og styret fikk ikke inngått avtale med ny entreprenør, verken i 2022 eller 2023.

Styret har nå fått henvendelser fra huseiere om lading av El-biler i fellesgarasjene og har fulgt opp overfor Hafslund og Elvia for å få avklart hvor stor kapasitet (hvor mye strøm) som kan legges inn til fellesgarasjene. Hver fellesgarasje består av 6 garasjeplasser og dagens nett gir ikke nok strøm til å kunne lade flere El-biler samtidig. For å kunne lade El-biler i fellesgarasjene må derfor ledningsnett, inntaksskap med mer oppgraderes.

Lading av El-biler i fellesgarasjene vil føre til at brannsikring og varsling også må vurderes.

Lekeplassene

Den store lekeplassen eies og vedlikeholdes i samarbeid med Beverkollen huseierforening. I 2021 ble det satt opp et nytt huskeapparat og bordtennisbord. Det blir utført eksternt tilsyn av lekeplassen i henhold til lovkrav. Påpekte mangler er utbedret, men noen av feilene fra siste kontroll skal utbedres våren 2025. Ved flere tilfeller der det er oppstått skader på apparatene, har styrene reparert dette selv når det er gitt beskjed eller når styrene har blitt oppmerksom på dette. Utgiftene til vedlikehold dekkes med en halvdel av Bevekollen huseierforening og en halvdel av Langteigåsen huseierforening.

Tømming av søppel på den store lekeplassen blir gjort du dugnad av begge styrene i fellesskap. Styret i Langteigåsen huseierforening tømmer søppel i perioden januar – juni, mens styret i Beverkollen huseierforening tømmer søppel i månedene juli – desember.

Huskestativene på lekeplassen ble låst fast slik at de ikke kunne brukes på vinteren. Dette må vi gjøre for å ivareta fastsatte krav og for å hindre at bruk av plassen fører til skade på brukerne av apparatene.

Det er fire små friarealer/lekeplasser på Langteigåsen. Disse har forfalt de siste årene, samt at det ligger igjen mye grus ettersom det deponeres snø på disse om vinteren. Den ene lekeplassen ble utbedret i 2024 ved at sand ble byttet ut og ny benk ble kjøpt inn. Styret vurdere fortløpende behov for vedlikehold og oppgradering og vil foreslå at det settes av midler i budsjettet til nødvendig vedlikehold.

Asfaltering

På årsmøtet 2022 ble det vedtatt at styret skal innhente tilbud på arbeid for asfaltering av veiene ved husene med oddetall. Styret skulle legge fram tilbud og tilbud og finansieringsplan for huseierne. Styret kontaktet flere entreprenører, men fikk ingen som påtok seg oppdraget i 2023 eller 2024. På grunn av ekstremværet i

2023 var entreprenørene fullbokket med andre oppdrag. Styret måtte derfor dessverre utsette asfaltering på fellesområdene.

Tidlig i 2025 inngikk vi avtalte med OBOS Prosjekt om å ta på seg prosjektlederansvaret for å hente inn anbud på asfaltering, samt å følge opp gjennomføring av arbeidet. OBOS Prosjekt innhentet tilbud fra to leverandører. I tillegg innhentet styret et tilbud fra en tredje leverandør.

Forlag om asfaltering av fellesområdene skal legges fram på ekstraordinært huseiermøte 28. april 2025.

Vedlikehold og rehabilitering

To overvannskummer på området mangler utløp. Vedlikeholdet av disse har bestått i slamsuging ved behov. En kum ble fjernet og masse ble gravd opp. Hullet ble fylt igjen med pukk slik at vannet blir drenert ned i grunnen.

Mindre skader, sprekker og hull i asfalten på flere av veiene ble utbedret av styremedlemmene høsten 2024 ved bruk av kaldasfalt og asfaltlim.

Gartnertjenester

Vi har avtale med gartnerfirmaet Hage og Grøntanlegg AS som vedlikeholder på fellesarealene. Det er inngått ny toårig avtale for perioden 2025-2026. Arbeidet ble tidligere utført på dugnad. Imidlertid var det få huseiere som stilte opp på dugnadene og arbeidet ble da satt ut til ekstern leverandør. Gartneren fjerner sand på fellesplenene etter vinteren, de klipper plenene, de beskjærer trær og busker, og de sprøyter mot ugress. Styret mener at gartnerarbeidet er med på å holde det pent på våre fellesområder.

Snørydding

Snørydding for sesongen 2024/2025 er utført av Oslo Snø og Vedlikehold as. Avtalen ble inngått 6. oktober 2024 og løper til den blir sagt opp. Avtalen kan gjensidig sies opp av begge parter med skriftlig varsel.

Det har vært mindre snøfall denne sesongen sammenlignet med forrige år. Entreprenøren har hatt tillatelse til å brøyte på natten og det har i enkelte tilfeller blitt brøytet sent etter snøfall. Styret er i løpende kontaktet med brøytemannskapene gjennom hele brøytesesongen. På grunn av stor snømengde i en periode måtte vi bestille bortkjøring av snø fra fellesområdene. Entreprenøren ivaretar også strøing når det er glatt, og våropptak av strøsand og singel skjer på bestilling. Styret mener at snøbrøytingen og strøingen har vært godt ivaretatt og styret er fornøyd med de tjenestene som er utført. Styret påpeker dog at skal snøbrøytingen fungere best mulig, må huseierne stadig minnes på parkeringsbestemmelsene.

I 2024 har vi hatt utgifter til reparasjon av både gamle og nye skader på fellesarealene og på noen av gjerdene. Flere av skadene har oppstått på grunn av deponeringa av snø. Snøryddingen i 2025 har påført noen skader som blir fulgt opp våren 2025 når snøen er borte.

Kabel-TV og Internett

Styret har på vegne av huseierne inngått avtale med Telenor Norge AS som inkluderer både TV-signaler, opptaksdekoder (T-We), internett og modem i en pakke. 70 av huseierforeningens 71 huseiere er tilknyttet fellesavtalen. Vi vurderer at avtalen er fordelaktig for alle, og vesentlig rimeligere enn om huseierne inngår egne avtaler. Prisen per 1. januar 2025 er 595 kroner per måned per husstand (420 kroner for tv og 175 kroner for internett/bredbånd).

Styret undersøkte i 2024 hvilke muligheter vi hadde når det gjelder levering av TV-signaler og bredbånd og kontaktet flere leverandører. To leverandører opplyste at de kan legge fiber og sa at dette ville bli kostbart. De ga imidlertid ikke noe tilbud til Langteigåsen. Flere leverandører kunne inngå individuelle avtaler med de enkelte huseierne, med priser på opptil 1 358 kroner per måned. To leverandører opplyste at de kunne inngå kollektiver avtaler med TV og internett. Imidlertid var det kun en leverandør, Telenor Norge AS, som ga tilbud på slik kollektiv avtale.

Styret inngikk derfor 10. oktober 2024 kollektiv avtale med Telenor Norge AS om levering av TV-signaler og bredbånd. Avtalen gjelder i 3 år og heter «Frihet M». Hver enkelt huseier kan tilpasse sin egen TV-, strømme- og bredbåndspakke - og endre innholdet som de ønsker. Løsningen er enkel og fleksibel for huseierne. I pakken er noen produkter forhåndsvalgt, men hver huseier kan endre til den bredbåndshastigheten og de TV- og strømmetjenestene de vil.

I avtalen lå også bytte til ny 3. generasjons Wifi ruter, samt bytte av gamle TV-modem ved behov. Utstyret eies av Telenor Norge AS og skal følge med huset ved eierskifte.

Nabovarsel

Huseierne har grense mot fellesområdene som styret har ansvar for å følge opp. Ved byggesaker fra huseierne mottar styret nabovarsler og nabosamtykker som de må behandle. Ifølge vedtektene er formålet til Langteigåsen huseierforening å ivareta felles interesser. I en byggesak vil både huseierforeningen (som har ansvar for fellesarealene) og naboer (som har ansvars for egen eiendom) bli berørt. Det ble da spørsmål om hvordan styret skal behandle et nabovarsel, og hvordan en skal forstå og tolke ordene «ivareta felles interesser».

Styret kontaktet advokatene i OBOS og bestilt en juridisk betenkning av hvordan huseierforeningens angitte formål i vedtektene om å ivareta felles interesser skal forstås sett i forhold til huseierforeningens eventuelle tilbakemeldinger på nabovarsler og nabosamtykker.

Vi mottok 22. november 2024 svar fra advokatene i OBOS. Svaret kan oppsummeres slik:

· Basert på at huseierforeningen kun omfatter fellesarealer knyttet til de omkringliggende boligene med egne gårds- og bruksnumre, vil det være naturlig å tolke det slik at de felles interessene må knytte seg til enten fellesarealene som sådan, eller interesser som beboerne i huseierforeningen generelt antas å måtte ha utover selve fellesarealene.

· På den annen side setter også begrepet «felles interesser» en begrensning i hva huseierforeningen kan og bør involvere seg i. Det opplagte vil være dersom man gjennomfører tiltak eller involverer seg i saker som kun ivaretar eller fremmer enkelthuseiere eller kun noen få huseieres interesser. Med «felles» må man legge til grunn at det må gjelde et flertall av huseierne, muligens også et overveldende flertall.

· I relasjon til spørsmålet om huseierforeningen kan, skal eller bør involvere seg i og svare på nabovarsler ved utbygging etc, er det på det rene at huseierforeningen som eier av gnr 176 bnr 606 som utgangspunkt må nabovarsles dersom det planlegges iverksatt søknadspliktige tiltak på en av huseiernes eiendommer eller på naboeiendommer ellers.

· Dersom huseierforeningens styre overhodet skal gå inn i konkrete byggesaker og ha en mening på vegne av huseierforeningen om tiltaket, vil det ut fra formålsbestemmelsen i vedtektene kunne bli vanskelig å finne og definere hva som utgjør en felles interesse i den konkrete saken og som huseierforeningen ved styret skal ivareta.

· **Anbefalingen** vil derfor være at styret i huseierforeningen unnlater å besvare og protestere på nabovarsler som sendes huseierforeningen på vegne av foreningens egne huseiere og som ikke åpenbart berører felles interesser, og heller lar dette være opp til den enkelte berørte nabo eller gjenboer å fremme eventuelle protester mot tiltaket.

Styret har lagt anbefalingen fra advokatene i OBOS til grunn ved behandling av nabovarsler i 2024.

Fellesutgifter

Utgiftene ved drift av huseierforeningen fordeles med en lik andel på hver huseier (totalt 71 husstander). Fellesutgiftene består blant annet av utgifter til gatebelysning, snøbrøyting og strøing om vinteren, gartnertjenester for vedlikehold av grøntanlegg, vedlikehold av lekeplasser med videre.

Fellesutgiftene fastsettes hvert år ved godkjenning av budsjettet på årsmøtet. Utgiftene betales av huseierne fire ganger i året ved at OBOS sender faktura til den enkelte huseier. Fakturaen består av fellesutgifter, utgifter til fellesgarasjene, samt utgifter til TV og internett.

I 2024 har utgiftene vært slik:

· Fellesutgifter 1 600 kroner per kvartal

· Utgifter til fellesgarasjene 270 kroner per kvartal

· TV og internett 599 kroner per måned (561 kroner per måned i januar og februar)

Bjørndal Nærmiljøforum

Huseierforeningen er medlem i Bjørndal Nærmiljøforum. Det er en fellesorganisasjon for beboerforeninger, borettslag, sameier og huseierlag på Bjørndal. De arbeider for å skape et trygt og godt bomiljø for befolkningen på Bjørndal og for å fremme medlemmenes felles interesser overfor myndigheter, opinion og næringsliv. Et styremedlem deltok på årsmøtet til Bjørndal Nærmiljøforum.

Informasjon til huseierne

Styret opplever at Vibbo er et godt verktøy og oppfordrer alle huseierne til å registrere seg på Vibbo med sin e-postadresse og mobilnummer, og at man helst i tillegg laster ned appen Vibbo til sin telefon eller nettbrett. Styret ønsker i størst mulig grad å bruke elektronisk kommunikasjon med huseierne. Dette gir raskere kommunikasjon og letter styrets arbeide.

Noe informasjon er også gitt ved at styret har delt ut skriftlig materiell i huseierens postkasser. I tillegg gir vi mye informasjon om årets drift i årsrapportene som blir distribuert til alle huseierne og behandlet på årsmøte.

Lån

Huseierforeningen har ingen langsiktige lån.

Helse, miljø og sikkerhet

Huseierforeningen følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad. Det er noe avrenning fra snø som deponeres på eget område etter brøyting.

Internkontroll innebærer at huseierforeningen er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg i fellesgarasjene, og på lekeplassutstyret.

FREMTIDSUTSIKTER

Styret økte fellesutgiftene fra 1 600 til 1 760 kroner per tertial fra 1. januar 2025 ettersom det har vært en sterk prisøkning de siste årene uten at fellesutgiftene har vært regulert.

Tre av de små lekeplassene inne på området krever vedlikehold. Den store lekeplassen blir reparert løpende og flere av lekeapparatene er gamle. Noen år frem i tid vil det måtte vurderes om det store lekeapparatet fortsatt skal vedlikeholdes eller byttes ut. Bytte av lekeapparat vil føre til økte utgifter.

Asfalten inne på området er skadet på flere steder. På ekstraordinært huseiermøte 28. april 2025 ble det vedtatt at internveiene skal asfalteres. Huseiermøtet vedtok at styret kan ta opp lån på inntil 1 million kroner for å finansiere arbeidene. Lånet planlegges nedbetalt over fem år.

Fellesgarasjene har behov maling og generelt vedlikehold i de nærmeste årene. Disse utgiftene kan bli betalte av huseierforeningen, men skal deretter dekkes av brukerne av fellesgarasjene. Det er ikke budsjettert med økning i utgiftene til fellesgarasjene som er på 270 kroner per tertial.

Utgiftene til TV og internett er på 595 kroner per måned. Telenor Norge AS har varslet prisøkning på 75 kroner per husstand per måned fra november 2025.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Ingen vesentlig avvik mellom regnskap og budsjett.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 677 733,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Vestvang.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LANGTEIGÅSEN HUSEIERFORENING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LANGTEIGÅSEN HUSEIERFORENING.

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 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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OU1EC-E5UZY-A50BG-W46N4-ETXHF-8SEH7

LANGTEIGÅSEN HUSEIERFORENING
ORG.NR. 986 984 364, KUNDENR. 1260

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	962 960	878 120	963 000	1 016 800
Andre inntekter	3	35	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**962 995**	**878 120**	**963 000**	**1 016 800**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-4 500	-5 000
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-8 430	-10 034	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-80 675	-76 615	-60 908	-85 000
Konsulenthonorar	7	-23 311	-405	-500	-1 500
Drift og vedlikehold	8	-355 571	-210 299	-300 000	-300 000
Forsikringer		-20 750	-19 821	-20 000	-24 000
Energi/fyring		-7 071	-7 114	-7 000	-7 000
TV-anlegg/bredbånd		-497 885	-466 589	-498 512	-504 000
Andre driftskostnader	9	-9 487	-7 953	-68 500	-133 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 037 410**	**-833 060**	**-1 000 920**	**-1 100 500**
DRIFTSRESULTAT		**-74 415**	**45 060**	**-37 920**	**-83 700**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	15 837	11 866	1 000	1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**15 837**	**11 866**	**1 000**	**1 000**
ÅRSRESULTAT		**-58 578**	**56 927**	**-36 920**	**-82 700**
Overføringer:					
Overføring garasjefond	11	4 501	4 658		
Overføring TV/Internettfond	1 og 12	-2 285			
Fra opptjent egenkapital		-60 794	0		
Til opptjent egenkapital		0	52 269		
Sum overføringer		-58 578	56 927		

Transaksjon 09222115557546471237 Signert HRG, TW, GFRS

LANGTEIGÅSEN HUSEIERFORENING
ORG.NR. 986 984 364, KUNDENR. 1260

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 880	131
Forskuddsbetalte kostnader		265 044	261 040
Driftskonto OBOS-banken		54 057	126 401
Sparekonto OBOS-banken		396 499	382 669
SUM OMLØPSMIDLER		**724 480**	**770 241**
SUM EIENDELER		**724 480**	**770 241**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Garasjefond	11	72 218	67 717
TV/Internettfond	1 og12	-2 285	0
Opptjent egenkapital		597 800	658 594
SUM EGENKAPITAL		**667 733**	**726 311**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 933	34 347
Leverandørgjeld		22 814	9 583
SUM KORTSIKTIG GJELD		**56 747**	**43 930**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**724 480**	**770 241**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.05.2025
Styret i Langteigåsen Huseierforening

Hans Ragnar Gjelstad Truls Wettergreen Geir F. R. Sørensen

Transaksjon 09222115557546471237 Signert HRG, TW, GFRS

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.

Prinsippendring
TV/Internettfondet som ble avsluttet i 2023 er gjenopprettet i 2024 og årets rsultat er overført til fondet, se note 12.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	454 400
TV-anlegg/bredbånd	495 600
Garasje	12 960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**962 960**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Korrigeringer kundereskontro	35
SUM ANDRE INNTEKTER	**35**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 230**

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.

Transaksjon 09222115557546471237 Signert HRG, TW, GFRS

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 30 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 430.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-21 938
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 374
SUM KONSULENTHONORAR	**-23 311**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Gartner	-103 753
Brøyting	-135 250
Reparasjoner gjerde	-69 825
Annet vedlikehold	-46 143
Kostnader dugnader	-600
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-355 571**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-2 498
Andre fremmede tjenester	-2 341
Kontingenter	-2 000
Bank- og kortgebyr	-2 648
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-9 487**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	15 345
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	492
SUM FINANSINNTEKTER	**15 837**

NOTE: 11
GARASJEFOND

Til gode tidligere år		67 717
Innbetalt	12 960	
Drift vedlikehold	0	
Strøm	-3 256	
Forsikring	-5 203	
For mye innbetalt		4 501
SUM GARASJEREGNSKAP		**72 218**

NOTE: 12

Transaksjon 09222115557546471237 Signert HRG, TW, GFRS

TV/INTERNETTFOND		
Til gode tidligere år		0
Innbetalt i år	495 600	
Kostnad TV og internett	-497 885	
For lite innbetalt		-2 285
SUM TV/INTERNETTFOND		**-2 285**

Transaksjon 09222115557546471237 Signert HRG, TW, GFRS

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 10.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.06.25
Selskapsnummer: 1260 **Selskapsnavn:** LANGTEIGÅSEN HUSEIERFORENING

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

Hans Ragnar Gjelstad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ove Merg og Trond Ovik er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital]

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Hans Ragnar Gjelstad

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Geir Frode Raanes Sørensen

☐ Truls Wettergreen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Farukh Qureshi

☐ Musa Tasbas

Valgkomite (kun 2 skal velges)

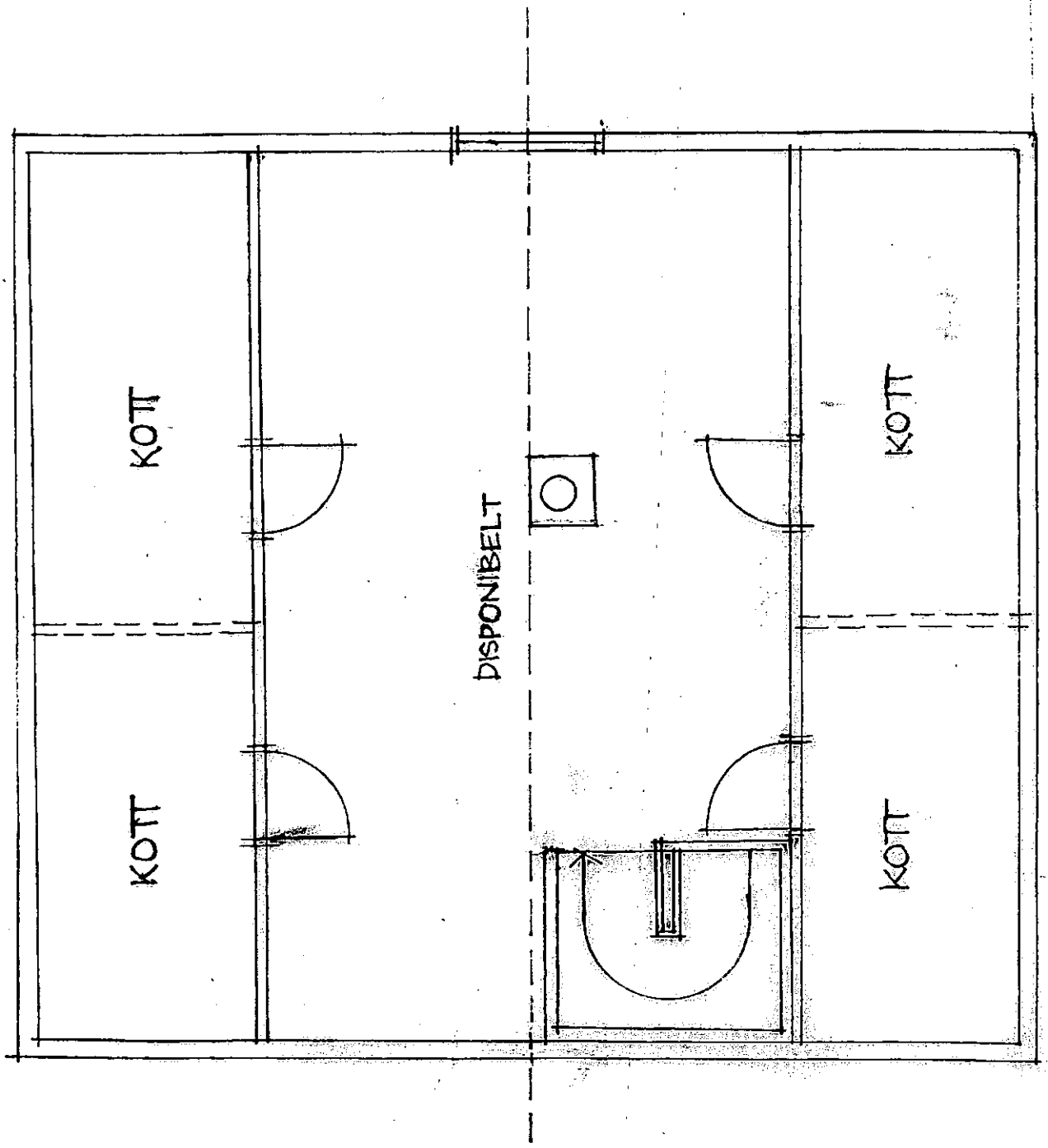
☐ Mohamed Laajab

☐ Ove Merg

**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.



Eks.plan loftsetasje

Rev.

Langteigåsen 4. 1274 Oslo Gnr. 176, bnr. 646

Mål 1:50

Ombygging/fasadeendring av 2.etasje

Tegn. E6

for Line Sødal, Langteigåsen 4, 1274 Oslo

Dato 02.05, 2014

Sivilarkitekt MNAL Ivar Andreas Høivik, Gamle Oslovei 6 B,1440 Drøbak
Tlf. 992 62 649. E-mail: Ivar.andreas.hoivik@gmail.com. Org. nr. 983 034 322

Protokoll til årsmøte 2025 for LANGTEIGÅSEN HUSEIERFORENING

Organisasjonsnummer: 986984364
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. juni kl. 08:00 til 13. juni kl. 08:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25.

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:**
> Hans Ragnar Gjelstad er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Ove Merg og Trond Ovik er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
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: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital]
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Hans Ragnar Gjelstad (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hans Ragnar Gjelstad

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Geir Frode Raanes Sørensen (15 stemmer)
Truls Wettergreen (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Geir Frode Raanes Sørensen
Truls Wettergreen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Farukh Qureshi (15 stemmer)
Musa Tasbas (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Farukh Qureshi
Musa Tasbas

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Mohamed Laajab (15 stemmer)

Ove Merg (16 stemmer)

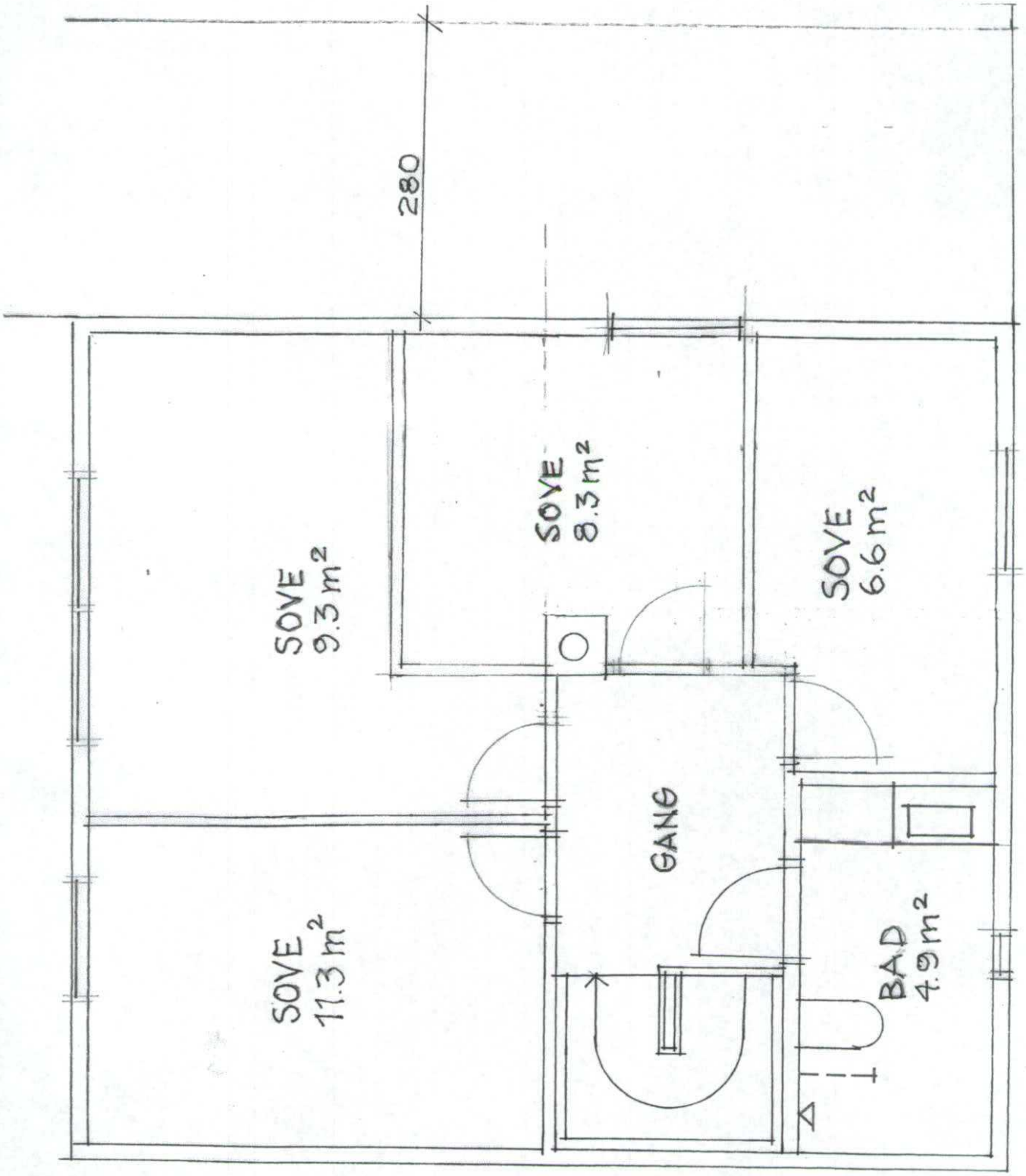
Følgende stilte til valg:

Mohamed Laajab

Ove Merg

Hans Ragnar Gjelstad /s/
Ove Merg /s/
Trond Ovik /s/

E5



Ny plan 2.etasje

Rev.

Langteigåsen 4. 1274 Oslo Gnr. 176, bnr. 646

Mål 1:50

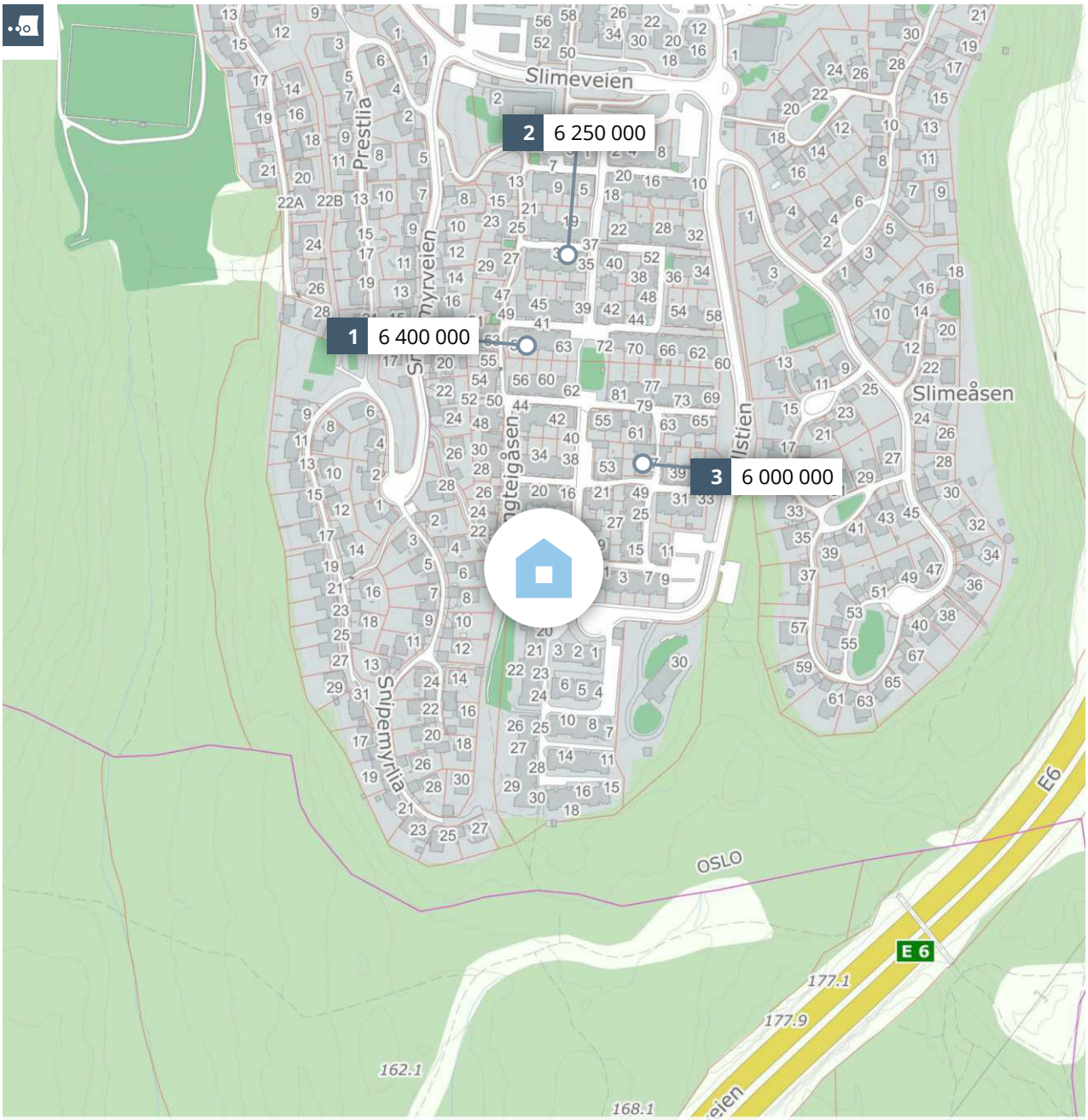
Ombygging/fasadeendring av 2.etasje

Tegn. E5

for Line Sødal, Langteigåsen 4, 1274 Oslo

Dato 10.03. 2014

Sivilarkitekt MNAL Ivar Andreas Høivik, Gamle Oslovei 6 B,1440 Drøbak
Tlf. 992 62 649. E-mail: Ivar.andreas.hoivik@gmail.com. Org. nr. 983 034 322



Meglers verdivurdering

LANGTEIGÅSEN 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 05.09.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Langteigåsen 4, 1274 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1998

GNR 176 BNR 646 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BRUNÅSEN

Verdivurdert til

6 200 000

-	6 200 000	42 177
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	147 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					274 m²	
Byggeår					1998	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Beverkollen 59 144 m² 1995	225 m²	3 sov		24.03.2025	6 400 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**44 444**
2	Beverkollen 35 136 m² 1995	228 m²	3 sov		12.05.2025	6 000 000	**6 250 000**	0	6 250 000	**45 956**
3	Langteigåsen 47 153 m² 1998	252 m²	4 sov		02.05.2024	6 000 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**39 216**

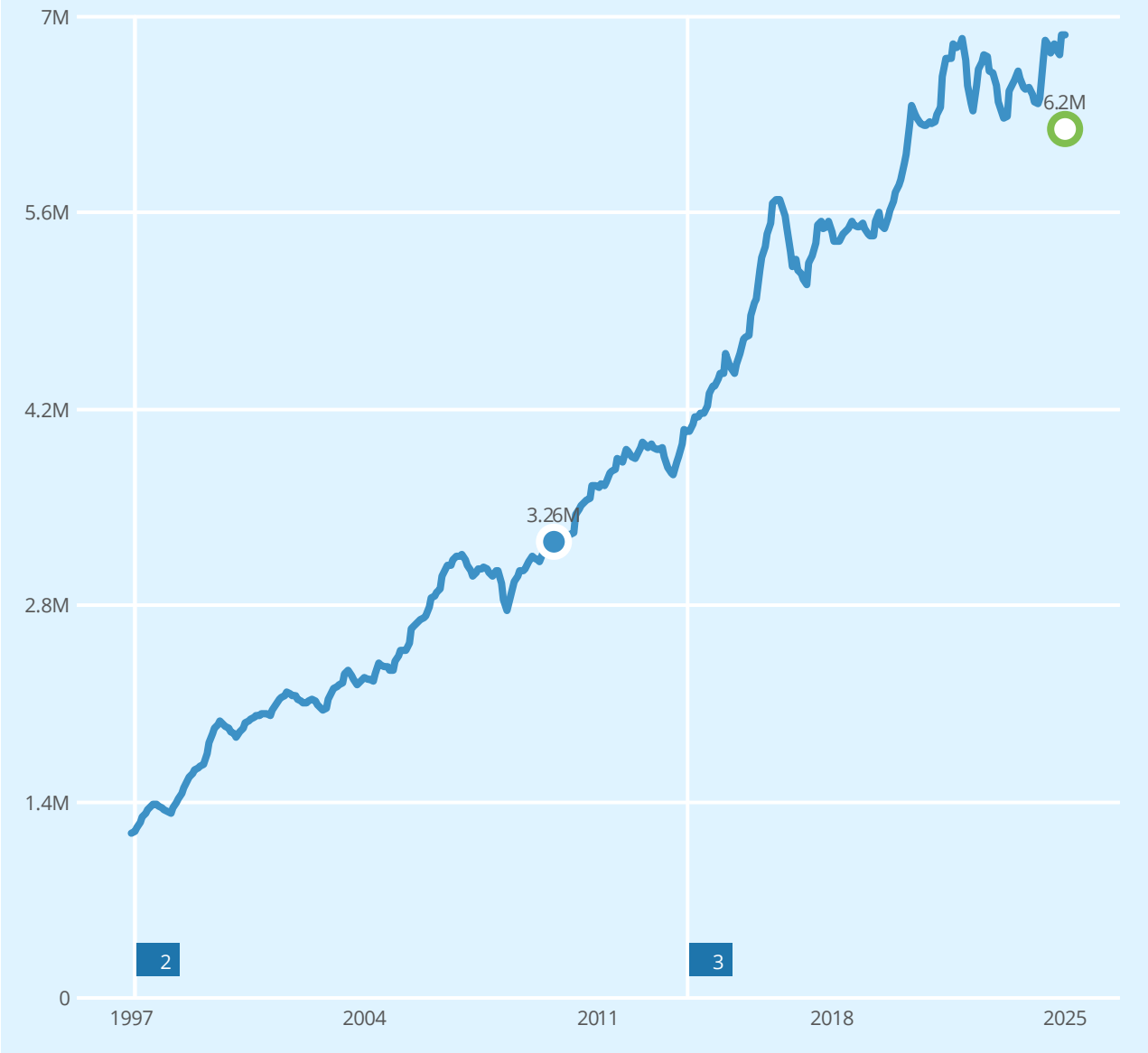
Meget pen enebolig i kjede I 4 soverom og 2 bad I Fantastiske uteområder I Dobbel garasje I Barnevennlig

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Hus i kjede
3 Hus i kjede

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.05.2010	27.05.2010	08.09.2010	3 250 000	3 260 000	-	3 260 000	
29.06.1998		29.06.1998	-	1 285 000	-	1 285 000	4

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i Søndre Nordstrand bydel nå

24
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
87
dager

Eneboliger solgt i Søndre Nordstrand bydel siste 3 mnd

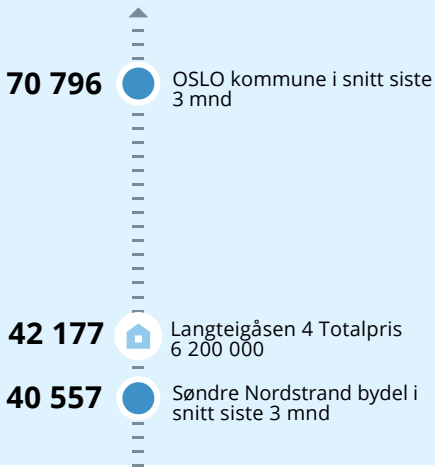
20
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
56
dager

for 2.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Grefsen Eiedom A/S
Ole Deviks vei 36

0668 OSLO

Dato: 08 JUN 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9700887-15 Saksbeh: Anatole Ouedraogo | Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	LANGTEIGÅSEN 2/6	Eiendom:	176/116//34
Tiltakshaver:	Grefsen Eiendom AS	Adresse:	Ole Deviks vei 36, 0668 OSLO
Søker:	Songe-Møller, Vera og Øivind A	Adresse:	Trosvikodden 13B, 1392 VETTRE
Tiltakstype:	Enebolig i rekke m/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

Brukstillatelse

Melding om gjenstående arbeider.

Ferdigkontroll er holdt 4.06.98. Plan- og bygningsetaten gir herved midlertidig brukstillatelse for
- ENEBOLIG I REKKE MED GARASJE HUS 2 OG HUS 6 -.

Ved kontrollen ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 1.12.1998.

1. Forskriftsmessig husnummerskilt må oppsettes (svart / hvitt)
2. Kfr.byggeforskr.kap.43:12, snøfange skal monteres over inngangsdører
3. Pipeattest må fremskaffes, ta kontakt med Brann -og feiervesen
4. Ferdigattest fra Vannverket må fremskaffes
5. Utomhusanlegget skal opparbeides i hht godkjent tegning, sluttbesiktigelse fra Park-og idrettsvesenet skal foreligge.
6. Korrigerte tegninger som er i samsvar med det utførte må innsendes i 2 eks M 1:100
7. Parkerings-og avkjørselsforhold skal opparbeides i hht Samferdselsetaten retningslinjer og godkjent situasjonskart
8. Ferdigrapport for fjernvarmeanlegget må fremskaffes
9. Kfr.Brannvesenets ekspedisjonsdokument datert 15.05.97 vedrørende fremmkommelighet til husene

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når manglene er rettet.

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Anatole Ouedraogo
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Øst Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.10.41300
Seksjon byggekontroll 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251242

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Line Sødal	Steinar Sødal

Gateadresse
Langteigåsen 4

Poststed	Postnr
OSLO	1274

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 09

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 93576557

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251242

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalt rehabilitert i 2012
Arbeid utført av	Inoventio

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hele gulvet ble pigget opp og støpt på nytt, sluk oppgradert.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lekkasje mellom utbygg stue og hovedhus, tettet av taktekker i 2023.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt til nye sikringer i 2017(kjøkken) og 2021(elbil)
Arbeid utført av	Halo elektro i 2017. Nordstrand elektro 2020.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	El tilsyn i 2017 fra Hafslund

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Easee lader

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251242

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bygget «trappeterasse» selv, ikke koblet til huset.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi har endret fra 3, til 4 soverom i 2.etasje. I denne forbindelse satt inn vindu. Søkt plan og bygg og har tillatelse og ferdigattest.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ferdigattest

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er utført asfalt arbeid i 2025 som gir 185 kr høyere husleie pr måned i 5 år.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251242

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251242

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Line Sødal	be2935385465ded5181eb75a2c304c1c2f9f9de5	31.08.2025 18:48:15 UTC	Signer authenticated by One time code

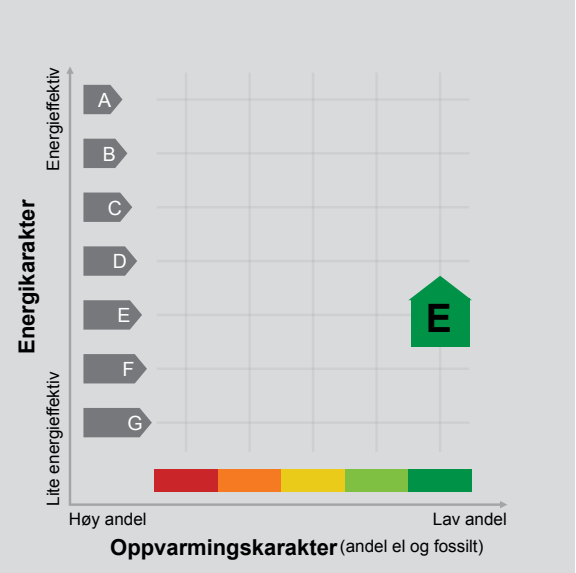
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Steinar Sødal	6dfc8b3a33631f0dabdc0fe4d0f32ff2de64720c	31.08.2025 18:52:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251242

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

ENERGIATTEST

Adresse	—
Postnummer	
Sted	
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	176
Bruksnummer	606
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81195870
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-162602
Dato	01.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montering tetningslister
- Bruk varmtvann fornuftig
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår	1998
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	139
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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.

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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ivar Andreas Høivik siv. ark
Gamle Oslo vei 6 B
1443 OSCARSBORG

Dato: 26.11.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201405049-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ole Marius Manskow Løken | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LANGTEIGÅSEN 4	Eiendom:	176/646/0/0
Tiltakshaver:	LINE SØDAL	Adresse:	LANGTEIGÅSEN 4, 1274 OSLO
Søker:	Ivar Andreas Høivik siv. ark	Adresse:	Gamle Oslo vei 6 B, 1443 OSCARSBORG
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - LANGTEIGÅSEN 4

Det vises til søknad om ferdigattest av 25.11.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201405049			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Eksisterende og ny fasade øst	E2	25.03.2014	1/10
Plan 2 etasje	E5	02.05.2014	3/3

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

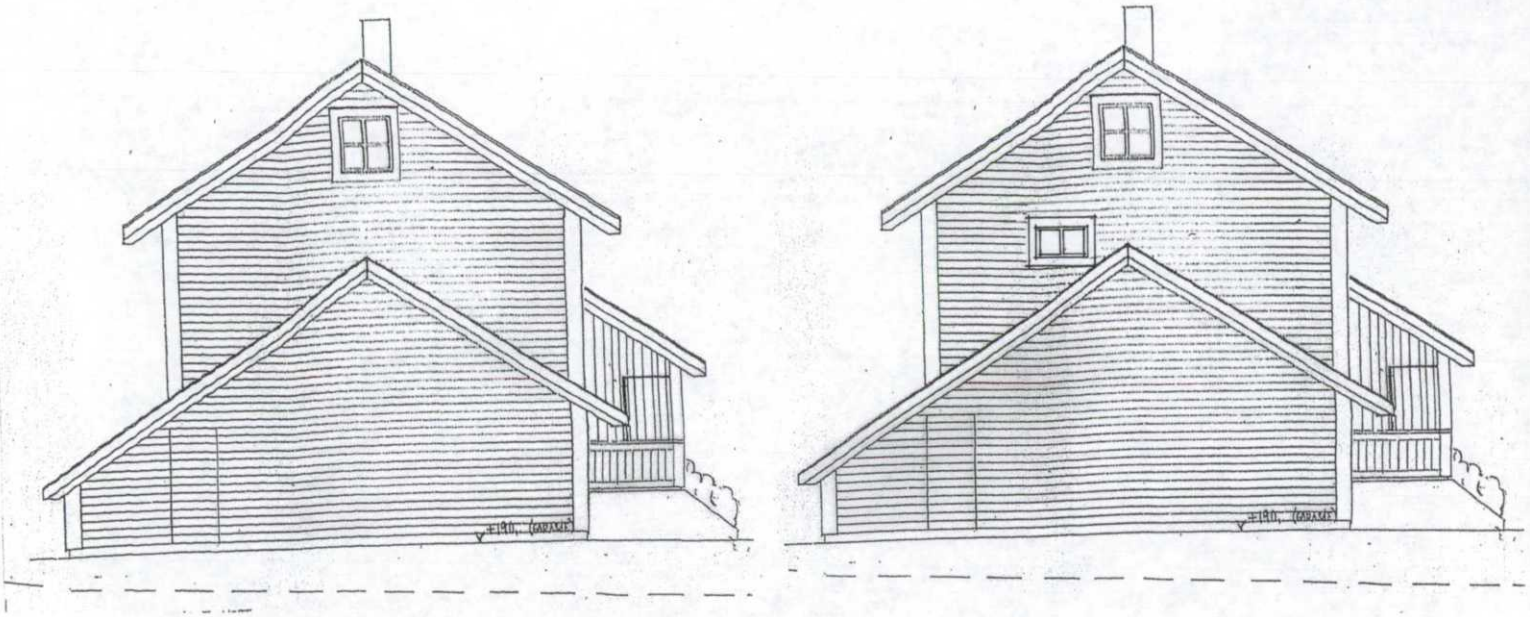
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.11.2014 av:

Ole Marius Manskow Løken - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
LINE SØDAL, LANGTEIGÅSEN 4, 1274 OSLO, line.sodal@gmail.com

E2



Eks. og ny fasade øst

Rev.

Langteigåsen 4. 1274 Oslo Gnr. 176, bnr. 646

Mål 1:100

Ombygging/fasadeendring av 2.etasje

Tegn. E2

for Line Sødal, Langteigåsen 4, 1274 Oslo

Dato 25..03. 2014

Sivilarkitekt MNAL Ivar Andreas Høivik, Gamle Oslovei 6 B,1440 Drøbak
Tlf. 992 62 649. E-mail: Ivar.andreas.hoivik@gmail.com. Org. nr. 983 034 322

VEDTEKTER FOR

Langteigåsen Huseierforening - Gnr. 176, Bnr. 607 til 677 i Oslo kommune med bnr 606 som fellesgrunn, eiet med en ideell andel på 1/71 pr hus som et realsameie.

1. Definisjon
Langteigåsen Huseierforening består av 71 stk. boenheter. Huseierforeningens formål er å ivareta felles interesser og sikre forsvarlig drift og vedlikehold av samtlige fellesarealer så som felles kjøreveier, lekearealer, gangveier, gjesteparkeringer etc.

2. Ansvar
Alle huseiere har likt ansvar for vedlikehold av fellesarealer med Gnr. 176 og Bnr. 606

Gnr. 176, bnr. 622-627 og bnr. 610-615 har eksklusiv bruksrett til 12 parkeringsplasser i fellesgarasjer.
Alle vedlikeholds- og driftskostnader bæres i sin helhet av de 12 som har eksklusiv bruksrett til garasjeanlegget. Huseierforeningens styre holder garasjebygningene forsikret for rettighetshavernes regning.

3. Disponering
Med de unntak som måtte følge av disse vedtekter, har hver huseier full disposisjonsrett over sin eiendom med tilhørende plikter og rettigheter. Herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.
I den utstrekning eierne ikke beslutter a sette bort eventuelle oppgaver i forbindelse med fellesarealenes drift til andre, er eierne i fellesskap forpliktet til å delta i dette arbeidet selv.

4. Bruk av fellesarealer/Parkeringsbestemmelser
Parkering på plassene langs- og ved enden av innkjøringsveien er til bruk for de eiendommer som er nevnt i pkt 2, annet ledd etter skilting. De øvrige 8 (5 + 3) plasser er merket med tidsbegrensing på 12 timer og forbeholdt gjester. Parkering av kjøretøy med lengde over 5 meter er forbudt.

På parkeringen med innkjøring fra Trollstien kan kjøretøy tilhørende både gjester og beboere parkeres uten tidsbegrensing. Deler av plassen kan sperres av om vinteren etter forutgående varsel fra Styret (48 timer) til bruk som snødeponi.

Parkering på internveiene er bare tillatt så lenge det er synlig aktivitet ved bilen (mennesker som holder på med eller er ved bilen, eller at hovedlysene er tent).

Parkering av uregistrerte kjøretøy er ikke tillatt på noe sted utendørs på parkeringsarealene. Dette gjelder også de plassene som disponeres eksklusivt ihht pkt 2.

Håndheving av disse bestemmelsene inngår i styrets forpliktelser.

Ballspill er ikke tillatt på eller nær ved parkeringsplassene

5. Fellesutgifter
Utgifter til eiendommens drift, felles vedlikehold etc. dekkes av huseierne, og fordeles likt mellom disse.

Hver huseier betaler på grunnlag av et oppstilt driftsbudsjett, et kvartalsvis forskuddsbetalt a konto beløp med forfall den 1. i hvert kvartal. Ved forsinket betaling kan styret/forretningsfører

pålegge morarentebetaling. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter senest 3 måneder etter at disse er forfalt, er å betrakte som vesentlig mislighold fra huseiers side.

6. Årsmøte

Huseierforeningens øverste myndighet er årsmøtet som avholdes hvert år innen utgangen av mai måned med minst 7 dagers skriftlig varsel.
På ordinært årsmøte skal følgende saker behandles:

a) styrets beretning for siste år
b) Huseierforeningens årsregnskap
c) valg av styremedlemmer, styreleder og revisor, samt fastsettelse av eventuell godtgjørelse til disse
d) veiledende budsjett som basis for forskuddsinnbetaling av andel av fellesutgifter
e) andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen

Saker som ønskes behandlet på huseiermøtet må være Styret i hende innen den frist som er angitt på forhåndsvarsel om årsmøtet. Styret skal sende forhåndsvarslet senest 3 - tre - uker før årsmøtet, og forslagsfristen skal ikke være kortere enn 1 - en - uke fra utsendelsen av forhåndsvarslet. På huseiermøtet har hver eiendom - en - stemme. Møtet skal ledes av styrets leder. Dersom ikke lederen er til stede, velges en møteleder blant de tilstedeværende.

Det skal under møtelederens ansvar føres årsmøteprotokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av huseiermøtet. Denne protokoll leses opp før møtets avslutning og skal underskrives av møtelederen samt to av de tilstedeværende huseiere valgt av huseiermøtet. Protokollen skal distribueres til huseierne.

Ekstraordinært huseiermøte

Ekstraordinært huseiermøte skal avholdes dersom styret eller minst 3 - tre - huseiere fremsetter skriftlig krav om det og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallelsen til huseierne skal skje skriftlig og med minst 14 dagers varsel.

Huseiermøtets kompetanse

Ved nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i huseierforeningen eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlige, må minst 2/3 av de fremmøtte huseiere gi sin tilslutning. Tilsvarende gjelder for endring av lagets vedtekter. Eventuelle vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av fellesareal, krever enstemmighet blant det totale antall fremmøtte huseiere. Tilsvarende enstemmighet kreves også ved endring av punkt 3, 5 og 10. For øvrig treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Inhabilitet

Ingen kan som huseier eller ved fullmakt delta i noen avstemming på huseiermøte om en rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende huseier eller fullmektig har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Fullmakt

En huseier har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal i så fall legge fram skriftlig, datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde for førstkommende huseiermøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment. Huseier kan bare møte med inntil 2 fullmakter i tillegg til sin egen stemme.

Annet

Huseierne treffer bestemmelser om hvorledes fellesarealet skal benyttes, dersom dagens disponering fravikes. Hver eier plikter å medvirke til at egne og felles arealer blir vedlikeholdt på en tiltalende måte.

7. Huseierforeningens daglige ledelse
Huseierforeningen skal ledes av et styre som skal bestå av 3 -tre- medlemmer. Hvert av styremedlemmene skal tjenestegjøre i ett år og tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære huseiermøte i det år tjenestetiden utløper. Styret består også av to varamedlemmer som trer inn med stemmerett ved ordinære styremedlemmers forfall.

Styrets leder skal innkalle til styremøte etter behov eller når minst 2 - to - styremedlemmer forlanger det. I innkallelsen til styremøtet skal det angis tid og sted for møtet og de saker som styremedlemmene skal behandle.

Styremøtet ledes av styrelederen og ved eventuelle forfall av denne, skal styret selv velge møteleder.
Styret skal føre styreprotokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal undertegnes av de fremmøtte styremedlemmer. Styret står for forvaltningen av lagets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og eventuelle vedtak fattet på huseiermøtet.

Det ligger under styrets kompetanse å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, gi instruks, fastsette dennes honorar/lønn og føre tilsyn med at vedkommende oppfyller sine plikter. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Alle styrevedtak treffes ved simpelt flertall.

Huseierforeningen forpliktes av 2 - to - eller flere medlemmer av styret i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål hvor vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av huseiermøtet. Styret har rett til å innkreve ett beløp fra hver huseier tilsvarende inntil 3 -tre- måneders fellesutgifter med 3 dagers varsel, såfremt styret finner dette økonomisk nødvendig.

8. Mislighold
Ved brudd på ikke økonomiske forpliktelser, jamfør punktene2, 3 og 9, kan styret ilegge en konvensjonalbot som kan fastsettes i form av en dag eller ukemulkt og som er sikret i den panterett som er nevnt under punkt 10. Den bøtelagte kan anke til årsmøtet.

9. Vedlikehold
a) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikeholds og bygningsreparasjonsarbeid når det er påkrevet av felles hensyn. Dersom slik saklig begrunnede pålegg ikke etterkommes, kan styret la arbeidene utføres for vedkommende eiers regning. Retningslinjer for bruk av fellesarealer og normer for utvendig vedlikehold utarbeides av styret og godkjennes av årsmøtet.

b) Husene i Langteigåsen Huseierforening skal være beiset/malt i rød eller brun hovedfarge – såkalte "jordfarger" og med hvit staffasje. Dørblad på inngangsdør og bod og tilhørende garasjeport kan males i farge som er avstemt med husets hovedfarge.
Omrammingsbord til dører og vinduer og hjørnekasser skal være hvite. Takets kantbord skal være i husets hovedfarge og med hvit kant nederst.

Hovedfargene på Langteigåsen er:

Rørosrød	5038-Y83R
Gammelrød	4050-Y80R (Gori 88.5.04)

I tillegg kan anvendes:

Hassel (brun)	6912-Y53R
Mahogny (brun)	7311-Y90R
Bygderød	5040-Y77R
Villvin (rød)	5239-Y86R
Husmannsrød	6040-Y90R
Rosendal (rød)	3360-Y96R
Bergensrød	4050-Y90R
Rød	6040-Y80R
Vestlandsrød	4060-Y90R

Vinduskarmer og kantbord: Hvit (anbefalt - eggehvit) 0502Y-1001

Hus som avviker vesentlig fra disse fargene som hovedfarge og staffasje, skal tilbakeføres til farger som nevnt over når huset eller deler av det skal males og senest i løpet av sommersesongen 2016 (5 år fra vedtaket).

10. Sikkerhetsstillelse
Til sikkerhet for huseiernes og deres rettsetterfølgeres løpende forpliktelser overfor huseierforeningen, har huseierforeningen panterett for beløp stort kr. 20.000,- (kroner tyvetusen) i hver eiendom.

11. Innsynsrett i avtale med Canal Digital
De huseiere som benytter tilbudet fra Canal Digital til kollektiv innkreving av kabel-TV-avgift og/eller benytter seg av rabattert Internettavtale, gir Styret og forretningsfører gjennom vedtektene, fullmakt til å innhente oppdaterte oppgaver over hvem som benytter seg av avtalen(e).

Disse vedtekter er vedtatt på stiftelsesmøtet for Langteigåsen Huseierforening 23. oktober 1997.

- Endringer på årsmøtet 13. mai 1998: Endret innledning/pkt 1. Pkt 2 annet ledd strøket i overensstemmelse med opprinnelig innhold i punktet.
  Frister i pkt 5 om tidspunkt for utsendelse av innkalling med saksliste og måned for avholdelse av årsmøtet endret.
- Endring på årsmøtet 23. mai 2000: Frister i pkt 5 for forhåndsmelding om årsmøte og forslagsfrister endret
- Endring på årsmøtet 24. mai 2004: Tilføyd ansvar for fellesgarasjer i pkt 2.
- Endring på årsmøtet 04. mai 2010: Nytt pkt. 4 vedr parkeringsbestemmelser og forbud mot ballspill ved parkeringsplassene.
  Etterfølgende punkter er omnummerert.
  Nytt pkt. 11. Innsynsrett i avtale med Canal Digital
- Endring på årsmøtet 30. mai 2011: Nytt pkt. 9 b enstemmig vedtatt.
- Endring på årsmøtet 12. mai 2014 for å tydeliggjøre hva som er fellesgrunn og boligeiendommer, samt rette feilhenvisninger i pkt 6 (huseiermøtets kompetanse) og pkt 8, første punktum.

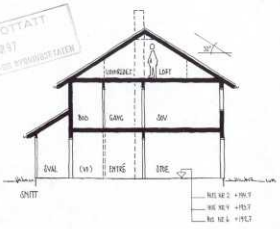


SNITT GARASJE AKS A-A



SNITT GARASJE AKS B-B





MOTTATT
12.AUG.97
PLAN- OG BYGGESAKSAVD.

BRA= 249,8 m²
BRA= 92,3 m²

1

BRUNÅSEN
GREFSEN EIENDOM AS

BYGGETRINN 4

LANGTEGÅSEN 2 - 6
PLAN I STALTE, SNITT

B 158



MOTTATT
12.MAR.97
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

2

BRUNÅSEN
GREFSEN EIENDOM AS

BYGGETRINN 4

LANGTEIGÅSEN 2 - 6
PLAN 2 ETASJE, LOFT

DATO 26.2.97 | MÅL 1:100

97.05 | B 159

2

Oslo

S-3237

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av 176/ 1+12 felt B5 Brunåsen, regul. til byggeomr. for boliger, off.bygn. (barnehage), friomr. (park) og trafikkomr.

Vedtaksdato: 24.04.1991
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198950010
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 691

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 176 BNR. 1 + 12, BRUNSÅSEN, FELT B5, BJØRNDAL.

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

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- byggeområde for boliger - tomt for offentlig bygning, alt. byggeområde for bygning med allmennyttig formål (barnehage, barnepark) - trafikkområde (vei, fortau/gang/sykkelvei, annet veiareal)
- friområde (park) - fellesareal, lekeområde.

§ 3. Byggeområde for boliger.
Innenfor det angitte boligfelt kan det oppføres sammenkjedet småhusbebyggelse i inntil 2 etg. + loft samt underetasje der eksisterende terreng tillater det. Maks. tillatt tomteutnyttelse (TU) gjennomsnittlig for området er 52% (U=0,41).

Det skal innpasses sandlekeplasser i forbindelse med husgruppene og et større lekeområde.

Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo. Hvis avstanden fra biloppstillingsplasser i det fri til bolig er mindre enn 30m, må det skjermes mot boligen med tett skjerm. Det kan innpasses individuell parkering.

§ 4. Felles lekeareal FL 1 skal være felles for felt B-10, Meklenborg og felt B-5, Brunsåsen.

§ 5. Tomt for offentlig bygning alt. byggeområde for bygning med allmennyttig formål (barnehage, barnepark). Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Tillatt bruksareal er BRA=700 m2. Det skal reserveres et areal på ca. 750 m2 av tomten til barnepark, denne tomtedelen må sikres atkomst og 100 m2 av det tillatte BRA skal reserveres denne tomten. Det skal avsettes 8 bilplasser innenfor området. Atkomst skal skje fra vei 4215.

§ 6. Friområde. I friområde kan tillates oppført mindre bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til rekreasjonsaktiviteter.

§ 7. Før søknad om byggetillatelse kan behandles, skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan i mål 1:1000. Bebyggelsesplanen skal redegjøre for plassering av lekeplasser, garasje, biloppstillingsplasser, private gang- og kjøreveier og deres stigningsforhold, bebyggelsens høyder, tomtedeling og gjerdelinjer mot privatveier. Det skal også vises hvordan man kan bevare verdifull vegetasjon, også i anleggstiden. Anlegg for opphold og parkering skal helst være ferdig når innflytting finner sted, og senest når ferdigattest gis.

§ 8. Nødvendige nettstasjoner må innpasses i samarbeid med Oslo Lysverker.

§ 9. Boliger som utsettes for veitrafikkstøy som overstiger de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer , gitt i rundskriv T-8/79, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggisolering, plassering av bygningene, planløsning o.l., slik at:
- innendørs støynivå tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.
- støynivået fra veitrafikk tilfredsstiller retningslinjenes laveste grenseverdier utenfor fasader for et flertall av rom for varig opphold i hver bolig.
- det til hver bolig kan anvises et utendørs oppholdsrom hvor rundskrivets laveste grenseverdi for bolignære oppholdsområder tilfredsstilles.

Tilstandsrapport

Langteigåsen 4, 1274 OSLO
OSLO kommune
gnr. 176, bnr. 646

Sum areal alle bygg: BRA: 181 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 04.09.2025 **Rapportdato:** 05.09.2025 **Oppdragsnr.:** 18818-2177 **Referansenummer:** ZM5778

Autorisert foretak: Rana Taksering AS

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

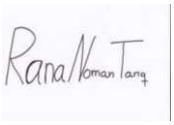
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer 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.

Rapportansvarlig



Rana Noman Tariq

Uavhengig Takstingeniør

ranataksering@gmail.com

916 28 823

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen som strekker seg over tre etasjer. De bygningstekniske løsningene fremstår som solide og er utført i tråd med datidens byggeskikk, noe som vitner om god håndverksmessig kvalitet og tradisjonell konstruksjon.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger gitt av eier refereres følgende: "

2025:
• Loft (3. etasje): Veggene ble malt.
• Gang i 2. etasje: Tapetsert og malt.
• Soverom 3 (2. etasje): Vegg malt.
• Soverom 4 (2. etasje): Vegg malt.
• Gang i 1. etasje: Tak byttet.
• Stue i 1. etasje: Tak byttet.
• Stue i 1. etasje: Vegger malt.
• Kjøkken i 1. etasje: Tak byttet og downlights montert.
• Kjøkken i 1. etasje: Oppvaskmaskin byttet.
• Foran huset: Rekkverk beiset.
• Foran huset: Trammen beiset sist i 2025.

2024:
• Hage: Trappeterrasse beiset.

2023:
• Trapp fra 2. etasje til 1. etasje: Pusset opp, satt inn trappefornyer og malt.
• Stue i 1. etasje: Reparasjon av taklekkasje, plast lagt over deler av takstolene under taksteinene.
• Gang i 1. etasje: Vegger malt.
• Selve huset (yttervegger): Vest- og sørveggen malt på nytt.

2022:
• Soverom 2 (2. etasje): Vegger malt.

2021:
• Loft (3. etasje): Vegg bygget som avdeler loftet (høst).
• Loft (3. etasje): To takvinduer satt inn av snekker (vår).
• Hage: Bygget trappeterrasse.
• Hage: Lagt stein i nede-hagen.
• Hage: Laget bekk.

2020:
• Garasje: Montert elbil-lader.

2019:
• Garasje: Lagt inn trapp til garasjeloftet.

2018:
• Bad i 1. etasje: Do, benkeplate, baderomsinnredning og dusjkabinett byttet. Fliser ikke byttet.
• Trapp fra hage til garasje: Støpt et trinn.

2017:
• Gang i 1. etasje: Gulv lagt.
• Gang i 1. etasje: Dør til kjøkken fjernet.
• Stue i 1. etasje: Gulv byttet.
• Stue i 1. etasje: Vegg mot kjøkken åpnet.
• Stue i 1. etasje: Ny peis montert, samtidig ble pipa pusset av murer.
• Kjøkken i 1. etasje: Nytt gulv og våtromsplater på veggene.
• Kjøkken i 1. etasje: Ny benkeplate, kjøkkeninnredning, stekeovn og kjøleskap.
• Selve huset (yttervegger): Malt på alle fire veggene.
• Montering av beslag på vindskiene.
• Hage: Kjøpt markise (ca. 2017).

2016:
• Innebod i 1. etasje bygget.

2015:
• Soverom 1 (2. etasje): Malt og laget garderobe.
• Soverom 2 (2. etasje): Vegg flyttet (i forbindelse med ferdigattest).
• Soverom 3 (2. etasje): Vegg flyttet (i forbindelse med ferdigattest). Nytt vindu satt inn (i forbindelse med ferdigattest).
• Soverom 4 (2. etasje): Vegg flyttet (i forbindelse med ferdigattest).
• Bod i 2. etasje: Fjernet (i forbindelse med ferdigattest).

2014:
• Utebod: Bygget hyller.
• Hage: Bygget kasser for grønnsaker i skråningen.

2012:
Bad i 2. etasje: Pusset opp. Fikk vegghengt toalett og boblebadekar."

Kjedet enebolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG Gå til side

Betongsåle fundamentert til fjell eller komprimerte masser. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Ringmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført, innvendig kledd med plater og utvendig kledd med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein. Takrenner, nedløp og beslag i stål og plast. Vinduer, takvinduer, terrassedør og entredør med isolerglass, karm og ramme i tre. Sydvendt terrasse på ca. 26 kvm med adkomst fra stue. Terrasse ved boligens inngangsparti på ca. 7 kvm med utvendig trapp i tre. Terrassen er orientert mot nord. Hageterrasse over flere nivåer med et samlet areal på ca. 23 kvm. Bod ved boligens inngangsparti på ca. 5 kvm. Tomten er opparbeidet med gressplen, beplantning, frukttrær, samt steinbelagte og asfalterte flater. Terrenget rundt boligen fremstår som dels flatt og dels skrånende. Det er etablert forstøtnings- og støttemurer i både betongstein og naturstein. Eiendommen har en utvendig trapp i tre plassert i hagen, som fungerer som adkomst mellom ulike nivåer i terrenget. I tillegg er det etablert en trapp ned til garasjen, utført med betongheller. Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning. Private stikkledninger til kommunalt avløp.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflatene består av laminatgulv. Veggflatene består av malte

Beskrivelse av eiendommen

veggflater, tapet, strie og panel. Takflatene består av malte takflater panel og plater. Tretrapp mellom boligens etasjer. Malte profilerte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje: Gulvflatene består av fliser. Veggflatene består av malt strie og fliser. Takflatene består av malte takplater. Dusjkabinett, klosett, servant med skapinnredning, speilskap med belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon.

Bad 2. etasje: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte plater. Innmurt badekar med dyser, veggmontert klosett, servant med skapinnredning og speilskap med belysning. Sluk i plastkonstruksjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning type Ikea med hvite glatte/profilerte fronter, flere overskap med fronter i glass, benkeplater i laminat, hvit oppvaskkum med avrenningsplate og med integrerte hvitevarer. Plater i laminat over benkeskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannledninger utført i kobber og plast, samt avløpsledninger i plast. Mekanisk avtrekksanlegg er installert, med aggregat/motor plassert inne i kneveggskott på loftet. Ventilasjon suppleres med spalteventiler montert i vinduene.
Varmtvannsmagasin og fjernvarmeanlegg er plassert i utvendig bod. Oppvarming skjer via radiatorer og vannbåren gulvvarme, i tillegg til elektrisk panelovn på loftet og peis med innsats i stue/kjøkken.
Boligen er utstyrt med automatsikringer i sikringsskap plassert i utvendig bod. Det er innlagt sentralstøvsugeranlegg, og boligen har montert røykvarsler samt tilgjengelig brannslukningsutstyr.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Til eiendommen knytter det seg pliktig medlemskap i Langteigåsen Huseierforening. Langteigåsen Huseierforening er en interessesammenslutning for boligområdets boliger, og består av 71 hus med følgende adresse: Langteigåsen 1-81. Huseierforeningens formål er å ivareta felles interesser og sikre forsvarlig drift og vedlikehold av samtlige fellesarealer så som felles kjøreveier, lekearealer, gangveier, gjesteparkeringer etc. Forretningsfører for huseierforeningen er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Det anbefales og sette seg inn i organiseringen av felleseiendommen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedet enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt.
Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: I første etasje er det foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen ved at veggen mellom kjøkken og stue er fjernet. I tillegg er veggen mellom vindfang og entré tatt bort. Disse tiltakene er gjennomført for å tilrettelegge for en mer moderne og åpen romløsning. Loftstuen er på de godkjente byggetegningene angitt som "Disponibelt", og er dermed ikke klassifisert som rom for varig opphold. Det er også montert to takvinduer i rommet.
Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

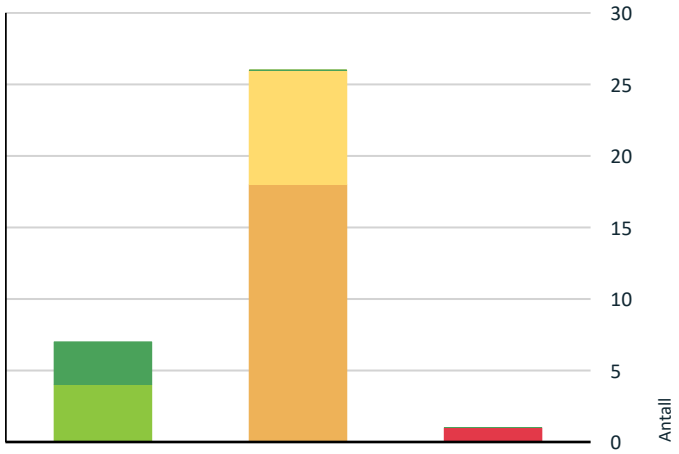
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Garasjen er angitt som carport på tegningene. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

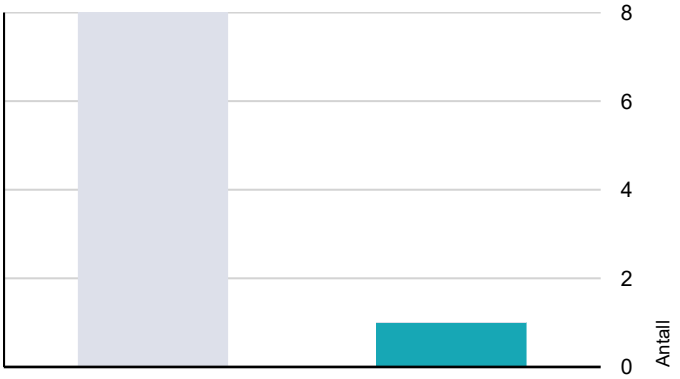
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedet enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Ringmur, fundamenter og veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og dører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral og vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Radon Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDET ENEBOLIG



Byggeår
1998

Kommentar
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takstein fra byggeperioden som ble besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Værslitt takstein fra byggeperioden med mose på taket. Det er registrert at enkelte takstein er skiftet ut i senere tid, som ledd i løpende vedlikehold.
Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak nærmer seg. Fjerning av mose anbefales.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i stål og plast fra byggeperioden. Beslag på vindskiene er montert i senere tid.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Værslitte renner, beslag og nedløp fra byggeperioden. Taknedløp med korte utkast. Nedløpsrørene anbefales ledes vekk fra bygningen.
Normal tid før utskifting av beslag til vindskier, vannbord og sålbenk er 20 - 30 år.
Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år.
Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

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

Lokale utbedringer og vedlikeholsarbeid er påregnelig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Montering av stigetrinn og plattform for feier, samt snøfangere på hele taket anbefales.

TG 2 Ringmur, fundamenter og veggkonstruksjon

Betongsåle. Ringmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført, innvendig kledd med plater og utvendig kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert oppsprukket- og vridde kledningsbord. Originale kledningsbord fra byggeperioden som jevnlig er malt, og det utelukkes ikke at det kan forekomme råte på kledningsbord som ikke ble registrert på befaringstidspunktet. Såle har meget begrenset synlighet og bedømming av en slik bygningsdel er således alltid noe usikker. Det er observert skader og avskallinger i puss på ringmuren, samt synlig plastbasert isolasjonsmateriale som ikke er tildekket med brannhemmende overflatebehandling i henhold til gjeldende forskriftskrav. Ved boligens bakside er det registrert et felt med synlig armering i betongkonstruksjonen.
Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før utskiftning av trekledning er 40 - 60 år.
Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid anses som påregnelige for denne bygningsdelen. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må eksisterende trekledning skiftes ut, ringmuren pusses, og eksponert armering tildekkes. Det er imidlertid vanskelig å fastslå nøyaktig tidspunkt for når disse tiltakene bør gjennomføres, da dette avhenger av videre utvikling av slitasje og skadeomfang.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er generelt noe konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, ikke uvanlig i eldre hus. På forespørsel har selger opplyst at de ikke er kjent med at det har vært gnagere/skadedyr i boligen. Uisolerte kneveggsluker. Undertak med synlige spiker, fuktskjolder, svertesopp og med misfarging. Kneveggeskotter med begrenset tilgang, lav takhøyde og uten gulv over isolasjonen ble ikke inspisert grunnet sikkerhetsmessig uforsvarlig adkomst for takstmannen. Mye ting på inne i kneveggskottene noe som medførte begrensninger for undertegnede.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelige for denne bygningsdelen. På grunn av begrensninger knyttet til vurdering av denne bygningsdelen, anbefales det å gjennomføre nærmere undersøkelser for å få et mer komplett bilde av tilstanden.



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for yttertaket.

TG 2 Vinduer og dører

Vinduer, terrassedør og entredør med isolerglass fra byggeperioden, karm og ramme i tre.
Vindu på gavlvegg i soverom i 2. etasje fra 2014.
Takvinduer med isolerglass som ble montert i 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer og dører med med sprekker i treverk. Det ble registrert at enkelte av omramminger på vinduene ligger uten anbefalt avstand til vannbrett. Mer enn halvparten av forventet levetid på dørene er overskredet.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før utskifting av takvinduer i tre er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må eksisterende vinduer (med unntak av takvinduer) og dører skiftes ut. Det er imidlertid utfordrende å fastslå nøyaktig tidspunkt for når utskiftning bør gjennomføres, da dette avhenger av videre utvikling av slitasje og funksjon. Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

TG 2 Terrasser og utvendige forhold

Terrasse på ca. 26 kvm med adkomst fra stue. Terrassen er orientert mot syd. Terrasse ved boligens inngangsparti på ca. 7 kvm med utvendig trapp i tre. Terrassen er orientert mot nord. Hageterrasse over flere nivåer med et samlet areal på ca. 23 kvm. Bod ved boligens inngangsparti på ca. 5 kvm. Tomten er opparbeidet med gressplen, beplantning, frukttrær, samt steinbelagte og asfalterte flater. Terrenget rundt boligen fremstår som dels flatt og dels skrånende. Det er etablert forstøtnings- og støttemurer i både betongstein og naturstein.

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

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk
(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.
Terrassene har enkelte konstruksjonsmessige skjevheter, og det er registrert oppsprukne og vridde terrassebord. Markisen fremstår som værslitt. Ved befaring ble det enkelte steder observert motfall på terreng inntil ringmuren. Videre er det registrert at enkelte gjerder montert over forstøtningsmurer går stedvis helt ned eller nesten helt ned i murverket.

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

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid vurderes som påregnelig. Terrenget rundt bygningen bør planeres slik at overflatevannet ikke renner inn mot bygning.

TG 3 Utvendige trapper

Eiendommen har en utvendig trapp i tre plassert i hagen, som fungerer som adkomst mellom ulike nivåer i terrenget. I tillegg er det etablert en trapp ned til garasjen, utført med betongheller.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Utvendige trapper uten rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det understrekes at de ovennevnte forholdene er komplekse og kan være utfordrende å anslå med høy grad av nøyaktighet. Som enkeltstående tiltak vil dette sjelden være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflatene består av laminatgulv. Veggflatene består av malte veggflater, tapet, strie og panel. Takflatene består av malte takflater, panel og plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater med bruksslitasje og med knirk på gulvflatene. Det er registrert større åpninger mellom gulv og tilhørende listverk. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Til tross for registrerte avvik anses overflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Det må imidlertid påregnes oppussing av eldre overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag. Betongdekke i 1. etasje.
Etasjeskille er kontrollert med krysslaser.
Loft:
Det er målt ca. 16 mm høydeforskjell på gulv i loftstue gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv i loftstue over en lengde på ca. 2 M.
2. etasje:
Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i det minste soverommet gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i det minste soverommet over en lengde på ca. 2 M.
Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i det største soverommet gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i det største soverommet over en lengde på ca. 2 M.
1. etasje:
Det er målt ca. 13 høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 M.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt svikt/knirk på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Etasjeskille er kontrollert med krysslaser.

TG 2 Radon

Eier er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført. Etter et søk på adressen inne på hjemmesiden til Norges geologiske undersøkelse har undertegnede registrert dette resultatet: "Moderat til lav aktsomhet". Dette er det laveste intervallet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eier er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført. Etter et søk på adressen inne på hjemmesiden til Norges geologiske undersøkelse har undertegnede registrert dette resultatet: "Moderat til lav aktsomhet". Dette er det laveste intervallet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe i lettklinkerbetong (Lecapipe) fra byggeperioden. Peis med innsats i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Pipen er ikke visuelt tilgjengelig på to sider i samtlige etasjer, noe som begrenser muligheten for fullstendig tilstandsvurdering. Eier har opplyst at det er gjennomført kontroll av pipeløpet fra feiervesenet. Det ble registrert manglende ildfast plate på gulvet under feielukene, noe som utgjør et avvik fra anbefalte brannsikringstiltak. Det anbefales å etablere egnet beskyttelse i henhold til gjeldende krav for å redusere risiko ved sotutslag og varmebelastning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes utbedringer knyttet til pipe og ildsted. Tidspunkt for piperehabilitering vurderes å nærme seg, og det anbefales å montere ildfaste plater under feielukene for å ivareta brannsikkerheten. Videre anbefales det at feiervesenet gjennomfører en grundig kontroll av pipens og ildstedets tilstand. Særlig bør det avklares hvorfor pipen ikke er tilgjengelig fra to sider i første etasje, da dette kan hindre nødvendig inspeksjon og vedlikehold.

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp mellom boligens etasjer.

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

Trappen har synlig bruksslitasje og fremstår med knirk ved belastning. I tillegg er det registrert enkelte åpninger i rekkverket som overstiger 10 cm, hvilket avviker fra anbefalte sikkerhetskrav.
Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

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

Trappen vurderes som funksjonell til tross for registrerte avvik. Generelt vedlikeholdsarbeid vurderes som påregnelig.

TG 2 Innvendige dører

Malte profilerte innvendige dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innvendige dører med bruksslitasje, og med enkelte sår. Enkelte trege dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

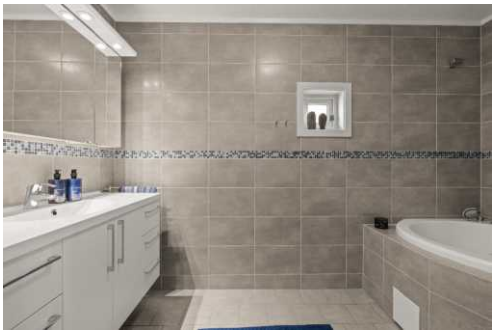
Generelt vedlikeholdsarbeid vurderes som påregnelig. Enkelte av dørene har behov for justering for å sikre tilfredsstillende funksjon og brukervennlighet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte plater. Innmurt badekar med dyser, veggmontert klosett, servant med skapinnredning og speilskap med belysning. Sluk i plastkonstruksjon. Badet ble pusset opp i 2012. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte plater.

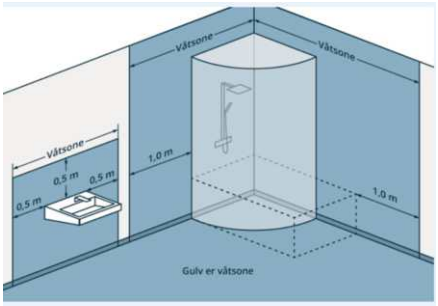
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er vindu i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at vinduskarm, ramme og listverk i baderommet behandles regelmessig med egnet våtromsmaling for å sikre tilstrekkelig fuktbeskyttelse og redusere risikoen for fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



§ 13-15 Figur 1: Minste utstrekning på vanntett sjikt i våtrom.

Byggteknisk forskrift (TEK17).

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Måling av fall på gulvet er utfordrende ettersom innmurt badekar dekker deler av gulvflaten og er plassert direkte over sluket.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plastkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre sluk fra byggeperioden.
Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innmurt badekar med dyser, veggmontert klosett, servant med skapinnredning og speilskap med belysning.
Badekaret ble ikke funksjonstestet ved befaring. På forespørsel opplyser eier at alle funksjoner tilknyttet badekaret fungerer som forventet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Det er registrert sprekk i den minste spyleknappen på toalettet. Skaden vurderes som kosmetisk, men bør følges opp ved vedlikehold eller utskiftning for å sikre funksjon og forhindre ytterligere slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Drensåpning anbefales for å avdekke eventuelle lekkasjer i sisternen. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via mekanisk anlegg.



Kontroll av avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra trappeløp uten å påvise unormale forhold. Veggen er isolert noe som begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, visuelt sett etter misfarging og luktet etter mugglukt. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Tilstandsrapport



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



Måling relativ luftfuktighet. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull ble plombert med plastlokk.



Måling av fukt i treverk. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

Generell

Gulvflatene består av fliser. Veggflatene består av malt strie og fliser. Takflatene består av malte takplater. Dusjkabinett, klosett, servant med skapinnredning, speilskap med belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Eldre bad med begrenset gjenværende levetid, og renovering må påregnes ved et eierskifte. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.
I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år.
Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.
Normal levetid for armaturer 10-30 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene består av malt strie og fliser. Takflatene består av malte takplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre overflater med bruksslitasje og med enkelte sår.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Renovering er påregnelig.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Eldre gulvfliser med bruksslitasje, enkelte sår og med sprekk på en gulvflis ved baderommets inngangsparti. Baderomsgulv med svak/manglende fall mot sluk. Måling av fall på gulvet er utfordrende ettersom dusjkabinettet og vaskemaskin dekker deler av gulvflaten og er plassert direkte over sluket.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Renovering er påregnelig.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk i plastkonstruksjon.

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

Eldre sluk fra byggeperioden uten synlig membran. Gjennomføringer uten synlig membran. Undertegnede har ikke klart å konstatere synlig bruk av membran (vanntette sjikt) på veggflatene i våtsonen (ved dusjkabinett og servant). Det er ukjent for eier om det er brukt fuktbestandige materialer i våtsonen.

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

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Renovering er påregnelig.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Dusjkabinett, klosett, servant med skapinnredning, speilskap med belysning og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert rustdannelse på fronter i speilskap. Videre er det begrenset avstand mellom klosett og tilstøtende innredning. Klosettets plassering oppfyller ikke dagens anbefalte krav til fri plass rundt sanitærutstyr, slik det fremgår av veiledning til TEK17 § 12-9.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Registrerte avvik påvirker ikke våtrommets funksjonalitet ved normal bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekk via mekanisk anlegg. Elektrisk baderomsvifte.

Tilstandsrapport



Kontroll av avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra bod under trapp uten å påvise unormale forhold. Veggen er isolert noe som begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, visuelt sett etter misfarging og luktet etter mugglukt. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



Måling relativ luftfuktighet. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Måling av fukt i treverk. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull ble plombert med plastlokk.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning type Ikea fra 2017 med hvite glatte/profilerte fronter, flere overskap med fronter i glass, benkeplater i laminat, hvit oppvaskkum med avrenningsplate og med integrerte hvitevarer. Plater i laminat over benkeskap.
Merknad: Det ble registrert enkelte sår og misfarging på vasken. Disse vurderes som kosmetiske.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk.



Kontroll av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i kobber og plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ukjent historikk. Dokumentasjon ble ikke fremvist. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på de eldre innvendige vannledningene i kobber.
Det ble registrert irr på enkelte av kobberrørene.
Forventet levetid for kobberrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av de eldre vannledningene nærmer seg. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger i plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ukjent historikk. Dokumentasjon ble ikke fremvist. Undertegnede har ikke lyktes med å lokalisere stakeluken ved befaring. Det anbefales at plassering og tilgjengelighet avklares nærmere, da dette er relevant for fremtidig vedlikehold og eventuell rensing av avløpssystemet. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene er oppbrukt.
Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Tidspunkt for utskiftning av de eldre avløpsrørene nærmer seg. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksanlegg. Aggregat/motor som er plassert inne i kneveggskott på loftet. Spalteventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Soverom på gavlvegg i 2. etasje er uten ventilasjon, kun vindu. Eldre ventilator og aggregat/motor.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventilasjon i form av veggventil/vindusventil i soverom som ikke har det bør etableres for å lukke avviket. For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg. Det er ikke behov for utbedringstiltak ut i fra at anlegget fungerer i dag, men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det kan ikke utelukkes at utbedring eller utskiftning vil være nødvendig, avhengig av videre utvikling av tilstanden og funksjonskrav over tid.

TG 2 Varmesentral og vannbåren varme

Varmtvannsmagasin og fjernvarmeanlegg er plassert i utvendig bod. Boligen er utstyrt med radiatorer og vannbåren gulvvarme. Anlegget ble ikke funksjonstestet ved befaring. På forespørsel opplyser eier at både radiatorene og gulvvarmen fungerer som forventet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Anlegg med irr. Undertegnede har hovedsakelig ikke spisskompetanse for kontroll på fjernvarmeanlegg. Hafslund Oslo Celsio vurderer og utfører service på anlegget. Eier kan ikke selv gjøre endringer eller service på anlegget. Eier har trolig ansvar for fjernvarme i huset etter kraner montert i fjernvarmesentral. Eier opplyser at én av varmesløyfene i 1. etasje ikke er tilkoblet termostat. Dette medfører at temperaturreguleringen må utføres manuelt via anlegget plassert i utvendig bod.
Eldre radiatorer og gulvvarme fra byggeperioden.
Radiator har en forventet levetid på 30 - 50 år

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Boligen er oppvarmet med radiatorer og vannbåren gulvvarme. Begge systemene fungerer tilfredsstillende per dags dato ifølge opplysninger gitt av eier, og det vurderes ikke å være behov for umiddelbare utbedringstiltak. Imidlertid bør det tas høyde for at skader kan oppstå plutselig på eldre varmeanlegg. Det anbefales derfor at både radiatorer og gulvvarme kontrolleres av autorisert rørlegger, med hensikt å vurdere gjenværende levetid og tilstanden på tilhørende komponenter.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i sikringsskap plassert i utvendig bod. Boligen har innlagt sentralstøvsugeranlegg. Elektrisk panelovn på loftet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Tilstandsrapport

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

   Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Avsluttet tilsynssak fra 29.03.2017.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.

Generell kommentar

Det ble registrert enkelte eldre stikkontakter og brytere.



Automatsikringer i sikringsskap plassert i utvendig bod.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen, ikke funksjons testet av takstmannen.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentert til fjell eller komprimerte masser. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning. Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ukjent historikk. Dokumentasjon ble ikke fremvist. Konstruksjonen er skjult og tilstandsgrad er angitt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1998

Kommentar
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjen er ikke tilstandsvurdert i henhold til Forskrift til avhendingslova og NS3600, og beskrivelsen baserer seg derfor på visuell observasjon.

Bygget har støpt betongdekke og ringmur i betong. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og utvendig kledd med trepanel. Yttertaket er en trekonstruksjon tekket med takstein. Garasjen er utstyrt med automatisk portåpner.

Det vurderes at utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Taksteinen fremstår som værslitt, og det er registrert fuktskjolder og svertesopp på undertaket. Gulvet i hemsen har fuktskjolder, og ringmuren har eksponert isopor som bør beskyttes. Ytterkledningen har sprekker, betongdekket viser slitasje med sår i overflaten, og garasjeporten fremstår som slitt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

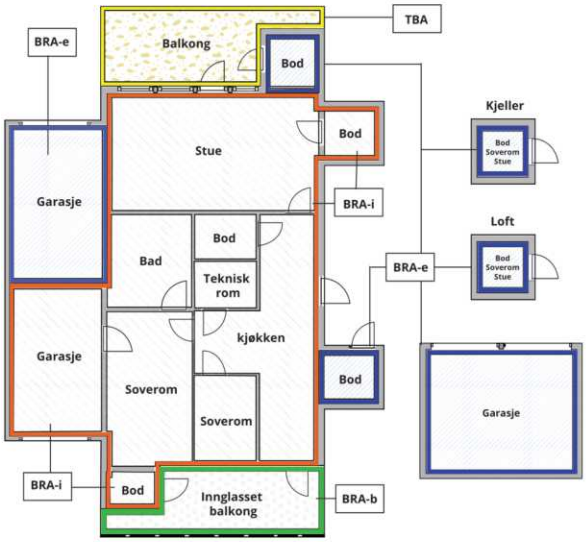
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedet enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	18			18		12	30
2. etasje	56			56			56
1. etasje	68	5		73	56		73
SUM	**142**	**5**			**56**	**12**	**159**
SUM BRA	**147**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang m/trapp, Loftstue		
2. etasje	Gang m/trapp, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
1. etasje	Vindfang /gang med trapp, Bad, Bod, Stue/kjøkken	Utvendig bod	

Kommentar

Loft med gulvareal på ca. 30 kvm, og med en takhøyde som varierer fra ca. 0,98 - 1,92 M. Kneveggskottene er ikke medtatt i gulvarealet.
2. etasje: Takhøyden varierer fra ca. 2,36 - 2,4 M.
1. etasje: Takhøyden varierer fra ca. 2,37 - 2,4 M.
Bod ved boligens inngangsparti på ca. 5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt.
Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: I første etasje er det foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen ved at veggen mellom kjøkken og stue er fjernet. I tillegg er veggen mellom vindfang og entré tatt bort. Disse tiltakene er gjennomført for å tilrettelegge for en mer moderne og åpen romløsning. Loftstuen er på de godkjente byggetegningene angitt som "Disponibelt", og er dermed ikke klassifisert som rom for varig opphold. Det er også montert to takvinduer i rommet.
Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Brannceller

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

Kommentar: Vinduet i loftstuen tilfredsstiller ikke dagens krav til brannmotstand og røykbegrensning. Det mangler nødvendige egenskaper for å hindre spredning av brann og røyk mellom brannceller i den tidsrammen som anses nødvendig for sikker rømning og redningsinnsats fra tilstøtende brannceller. Dette utgjør et avvik fra gjeldende forskriftskrav, og det anbefales å vurdere tiltak for å sikre tilstrekkelig brannsikring i henhold til dagens regelverk. Det er observert synlig plastbasert isolasjonsmateriale på ringmuren som ikke er tildekket med brannhemmende overflatebehandling i henhold til gjeldende forskriftskrav. Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Krav til rømning: Rømningsvinduer med avstand fra gulv til vindusåpning bør ikke overstige 1,0 M. I dette tilfellet er vinduet i soverommet, plassert på gavlvegg, montert med en underkant som ligger 1,27 meter over gulvnivå. Dette overstiger anbefalt maksimal høyde på 1,0 M for rømningsvinduer, og kan dermed vanskeliggjøre effektiv rømning. Det anbefales å etablere tiltak som for eksempel fastmontert stige eller egnet møblering for å sikre tilfredsstillende rømningsforhold. Montering av brannstige anbefales for etablering av fornuftig rømningsvei.
Dagslysflate: Loftstue og soverom med vindu på gavlvegg har dagslysflater som utgjør mindre enn 10 % av rommenes bruksareal.
Takhøyde: Loft med en takhøyde som varierer fra ca. 0,98 - 1,92 M

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		26		26	
Loft		8		8	
SUM		**34**			
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje		Garasje	
Loft		Hems	

Kommentar

Gulvareal 1. etasje på ca. 28 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Garasjen er angitt som carport på tegningene. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Kjedet enebolig	134	8
Garasje	0	34

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2025	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Line Sødal	Kunde
04.9.2025	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Line Sødal	Kunde
	Steinar Sødal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	176	646		0	274 m²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse
Langteigåsen 4

Hjemmelshaver
Sødal Line, Sødal Steinar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kjedet enebolig beliggende på Bjørndal i et veletablert boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av enebolig- og småhusbebyggelse. Adkomst til boligen fra fellesareal. Kort avstand til barnehager, skoler i alle trinn, fotballbaner, tennisbane, skøytebane, offentlig kommunikasjon, matbutikk, gatekjøkken, legesenter, kafe, byggevaresenter (Monter Orring) m.m. Nærmeste store kjøpesenter er Senter Syd på Mortensrud med mangeartede forretninger og servicefunksjoner. Noen minutters kjøring til golfbane, ridesenter og friområder/ strender ved Oslofjorden. Lysløyper og turterreng i Sør/ Østmarka og Grønliåsen ligger i området.

Adkomstvei

Via fellesarealer.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Tinglyste/andre forhold

Til eiendommen knytter det seg pliktig medlemskap i Langteigåsen Huseierforening. Langteigåsen Huseierforening er en interessesammenslutning for boligområdets boliger, og består av 71 hus med følgende adresse: Langteigåsen 1-81. Huseierforeningens formål er å ivareta felles interesser og sikre forsvarlig drift og vedlikehold av samtlige fellesarealer så som felles kjøreveier, lekearealer, gangveier, gjesteparkeringer etc. Forretningsfører for huseierforeningen er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Det anbefales og sette seg inn i organiseringen av felleseiendommen.

Byggemåte

Støpt betongdekke antatt isolert i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Yttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført, innvendig kledd med plater og utvendig kledd med trepanel. Etasjeskille i trebjelkelag. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Signert 31.08.2025	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.09.2025	
2	05.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

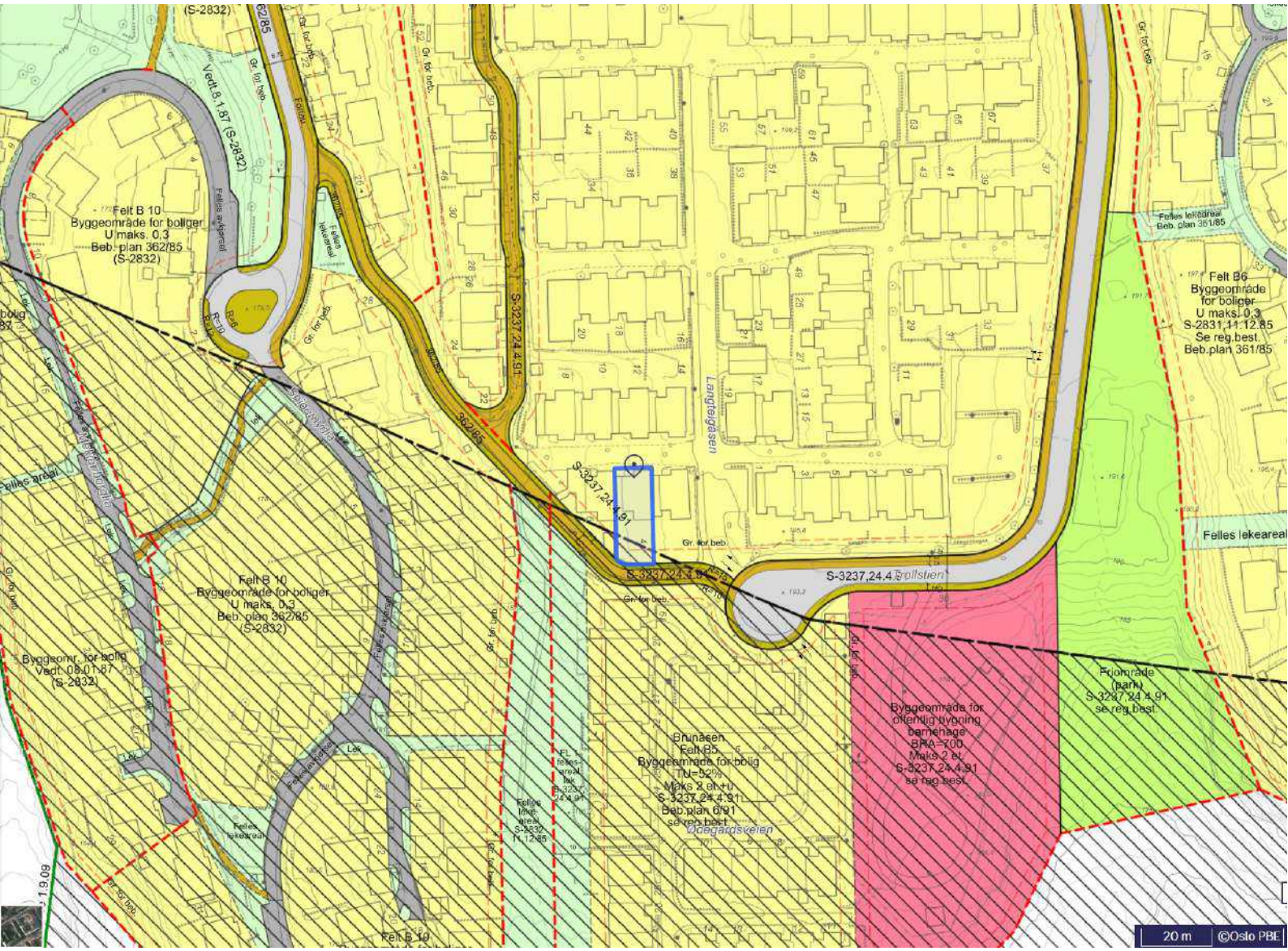
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ZM5778

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


(S-2832)
Felt B 10
Byggeområde for boliger
U maks. 0,3
Beb. plan 362/85
(S-2832)
Vedt.8.1.87 (S-2832)
Felles lekeareal
Beb. plan 361/85
Felt B6
Byggeområde
for boliger
U maks. 0,3
S-2831,11.12.85
Se reg.best.
Beb.plan 361/85
S-3237,24.4.91
Langelandsåsen
Gr. for beb.
Felles lekeareal
Felt B 10
Byggeområde for boliger
U maks. 0,3
Beb. plan 362/85
(S-2832)
Byggeomr. for bolig
Vedt. 08.01.87
(S-2832)
Brunåsen
Felt B5
Byggeområde for bolig
TU=52%
Maks 2 et.+u
S-3237,24.4.91
Beb.plan 6/91
se reg.best.
Ødegårdsveien
Byggeområde for
offentlig bygning
barnehage
BRA=700
Maks 2 et.
S-3237,24.4.91
se reg.best.
Fri.område
(park)
S-3237,24.4.91
se reg.best.
Felt B 10
20 m
©Oslo PBE

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:
Langteigåsen 4, 1274 Oslo
Gnr. 176, Bnr. 646 og Gnr. 176, Bnr. 606, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251242

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling

Saksbehandler: Soliman Sarwar

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 905 17 305

E-post: soliman.sarwar@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.
