PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

LANGERUDSVINGEN 22

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Festekontrakt

Avtale om fordeling

Elkontroll

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Langerudsvingen 22, 1187 OSLO
OSLO kommune
gnr. 160, bnr. 487, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 23.09.2025 **Rapportdato:** 01.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22371-1435 **Referansenummer:** EZ3397

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn®

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

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

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

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

Bygningen ble bygget i 1951. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2012 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a. ¨

- Pusset opp bad i kjeller samt overflater i kjeller.

Opplysninger gitt på befaringsdagen av eier.

Selveierleilighet - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

En terrasse av trekonstruksjoner på ca. 48 m².

- Markterrassen er oppført i trekonstruksjon. Deler av bjelkelag og terrassebord er i direkte kontakt med gress/terreng. Dette gir risiko for fuktopptak, råte og redusert levetid på materialene.

Flermannsbolig bygget i 1951. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag, gulv mot grunn av betong. Yttervegger oppført med trekonstruksjon med ukjent utførelse, utvendig kledd med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt panel. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,45 m.

Kjeller: Himlinger med malte plater og panel. Vegger med malte plater og betong. Gulv med laminat og fliser. Takhøyden i gang ble målt til: 2,07 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og badekar med garnityr. Naturlig avtrekk.
Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, dobbel servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

- Bad er pusset opp i regi av egeninnsats/dugnad.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme og peis i stuen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

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

Tegningsgrunnlaget definerer ikke rommene.

Kjeller (fellesareal) – bruksendring og våtrom:
Det er etablert våtrom og innredet arealer i kjeller. Eier opplyser at det ikke er søkt eller sendt inn bruksendring til kommunen. Det er usikkerhet knyttet til om etableringen av bad, inkludert sluk og tilhørende arbeider, kan ha berørt krav til brannskille. Kjøper gjøres oppmerksom på at arealene i kjeller ikke er godkjent for varig opphold, og at risiko for pålegg om tilbakeføring eller utbedring må påregnes.

Utebod

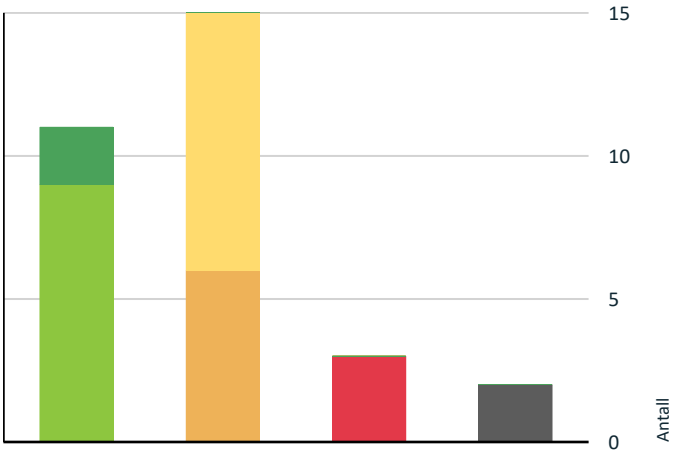
• Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

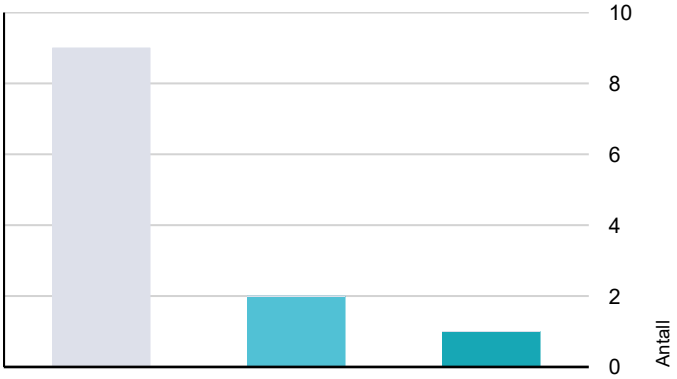
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1951

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags press glass.

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 3-lags press glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

En terrasse av trekonstruksjoner på ca. 48 m².

- Markterrassen er oppført i trekonstruksjon. Deler av bjelkelag og terrassebord er i direkte kontakt med gress/terreng. Dette gir risiko for fuktopptak, råte og redusert levetid på materialene.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp av trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre utvendige forhold

Flermannsbolig bygget i 1951. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag, gulv mot grunn av betong. Yttervegger oppført med trekonstruksjon med ukjent utførelse, utvendig kledd med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt panel. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,45 m.

Tilstandsrapport

Kjeller: Himlinger med malte plater og panel. Vegger med malte plater og betong. Gulv med laminat og fliser. Takhøyden i gang ble målt til: 2,07 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag. Gulv mot grunn av betong.

- Det registreres svai e.l ved gulvet i kjeller.

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

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

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Peis i stuen.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Det er vanskelig tilkomst til sotluke.

Det er noe rennemerker etter sotvann/e.l ved feieluke i kjeller. Usikkert hvor gammelt dette er. Det står et stort skap foran feieluke/sotluke.

Konsekvens/tiltak
• Gjøre tiltak for å få tilgang til sotluken.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vegger med malte plater og betong. Gulv med laminat og fliser. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det har blitt foretatt fuktsøk i bunnsvill i utforet trevegg. Det er målt 19 (vektprosent) i bunnsvill. Hulltaking er foretatt ved gang.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er utforede trevegger i underetasjen, utforede grunnmursvegger anses å være risikokonstruksjon med tanke på skjulte feil og/eller mangler. Det bør installeres inspeksjonsluker på utsatte steder for å lettere kontrollere evt. avvik.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales å etablere inspeksjonsluker eller andre muligheter for kontroll på utsatte steder. Videre oppfølging med jevnlig inspeksjon og fuktmålinger må påregnes av eier.

TG 3 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Trapp i trekonstruksjoner. Rekkverk i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

- Det registreres noe bruksslitasje på enkelte dører, dette anses som mindre avvik.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk varme og peis i stuen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og badekar med garnityr. Naturlig avtrekk.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det registreres skruehull i noen fliser.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Skruehull bør tettes med silikon e.l. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

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

Det registreres misfarging i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

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

Badekar: Det er mulighet for vannet å renne til sluk, ikke med full åpning, men nok til å detektere at det kommer vann.

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.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og badekar med garnityr.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar.

Konsekvens/tiltak
• Etablere tilkomst.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det bør vurderes etablering av mekanisk avtrekk for bedre tilstandsgrad.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

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

KJELLER > BAD

Generell

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

- Bad er etablert opp i regi av egeninnsats/dugnad. Det er søknadspliktig tiltak og etablerer våtrom. Se mer om dette ved lovlighet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

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.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, dobbel servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det registreres riss/sprekk i en servant.

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom bak dusjhjørnet, uten å påvise unormale forhold. Fuktsøk utført med Protimeter mms2 og piggelektrode tilknyttet apparatet. Dette forteller kun noe om tilstand i og rundt området for hulltakingen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det er påvist at eventuelt lekkasje vann fra rør i rør system på 1stk punkt ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Punktet er tilførsel VV til bad kjeller, over himling på bad. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på t-rør over himling og tilførsel kaldtvann til bad i kjeller

Konsekvens/tiltak
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerøret og det bør installeres inspeksjonsluke i himling for inspeksjon av skjøt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert i kjøkkeninnredning.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Etablering av tilfredstillende EL-tilkobling gjøres ikke gjeldende før man skal skifte varmtvannsberederen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Det er utført arbeider ved hjelp av elektriker/vennetjeneste.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Se Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405-2: 2020, utført: 22.09.2025. Av Elektro-fagmannen AS.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Boligen har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG3.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det er manglende jordningskabel i sluk på bad i kjeller. Det er for høy belasting på enkelte kurser. Det er brukt pr kabel som tilførsel til utebod, denne tåler ikke å ligge i vann over tid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Utebod bygget. Bygningen antas fundamentert med lettklinkerblokker til stedlige masser. Etasjeskiller av trebjelkelag, Yttervegger oppført med trekonstruksjon med ukjent utførelse, utvendig kledd med stående kledning. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

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

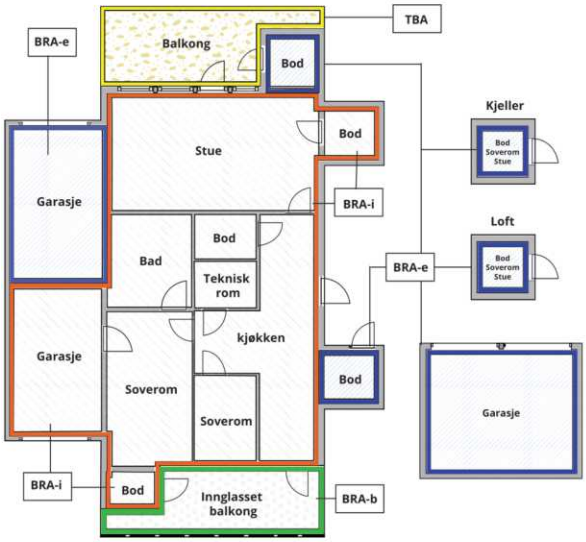
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	65			65	48
Kjeller	50			50	
SUM	**115**				**48**
SUM BRA	**115**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tegningsgrunnlaget definerer ikke rommene.

Kjeller (fellesareal) – bruksendring og våtrom:
Det er etablert våtrom og innredet arealer i kjeller. Eier opplyser at det ikke er søkt eller sendt inn bruksendring til kommunen. Det er usikkerhet knyttet til om etableringen av bad, inkludert sluk og tilhørende arbeider, kan ha berørt krav til brannskille. Kjøper gjøres oppmerksom på at arealene i kjeller ikke er godkjent for varig opphold, og at risiko for pålegg om tilbakeføring eller utbedring må påregnes.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se sammendrag for info.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Underkant vinduer i kjeller har høyde til gulv på ca. 1,2 og 1,4 m. Det må gjøres tiltak som fastmontering av trinn på vegg for å tilfredsstille krav om rømningsvei. Høyde fra montert trinn, repo, etc. til underkant vindu skal ikke være over 1 m.

Soverom mot terrasse:
Vinduet i soverommet mot terrasse har begrenset lysinnslipp da deler av terrassen blokkerer for dagslyset. Dette er ikke i tråd med dagens krav til rom for varig opphold. Tiltak med etablering av ny løsning for å sikre tilstrekkelig lys- og utsynsforhold må påregnes av kjøper samt rømning. (eier opplyser at blokering av lysinnslipp og rømning skal utbedrer av nabo)

Gang:
Vinduer i gang tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold. Gangen er dermed å anse som et gjennomgangsrom og ikke egnet for varig opphold.

Utebod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Utebod		10		10	

SUM		**10**
SUM BRA	**10**	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Utebod		Utebod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	113	2
Utebod	0	0

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Fredrik Stubergh	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	160	487		19	12058.6 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Langerudsvingen 22, 1187 OSLO

Hjemmelshaver
June Vie Stubergh og Fredrik Vie Stubergh
(gjelder feste) Oslo Kommune

Eierandel
5 / 158

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	565729			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2025	
2	01.10.2025	
3	03.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EZ3397

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251259

Selger 1 navn	Selger 2 navn
June Vie Stubergh	Fredrik Vie Stubergh

Gateadresse
Langerudsvingen 22

Poststed	Postnr
OSLO	1187

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Via sameie. If Forsikring

Polise/avtalenr.: 565729

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 38251259

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Liten sprekk i flis på våtrom i plan 1 over dør mot tak. Boret feil til håndklehenger i flis før vår tid, 2 stk hull i flis som er tettet med silikon. En liten sprekk i himling på badet i plan 1 og på badet i kjeller. Ellers ikke oppdaget noe.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Badet i kjeller ble etablert og utført på egeninnsats /dugnad. Utført i 2015. Var ikke bad her tidligere. Alle arbeider er utført av faglærte, både flislegger og elektriker, men arbeidet er utført som vennetjenester. Rørarbeidene er utført av meg selv, som er rørleggermester.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble etablert sluk i nedsenk i dusjsonen, type Joti med mansjett for smøremembran. Alle hjørner, skruer og skjøter er smurt med filtbånd i smøremembranen. Hele våtsonen i dusjområdet ble smurt 4 ganger med membran.

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: I 2015 ble det lagt nye bunnledninger til de forskjellige utstyrene på badet i kjeller av PP avløpsrør. Det ble lagt opp nytt rør i rør system til badet i kjeller. Kaldtvann tilknyttet eksisterende stigeledning av kobber med ny stengeventil. Varmtvann tilknyttet eksisterende VV tilførsel til bad i plan 1. Det er derfor en "åpen" T-rør skjøt i himling på bad i kjeller rett utenfor dusj. I 2023 ble vann og avløpsledninger byttet fra 1 m utenfor grunnmur og frem til offentlig ledning grunnet lekkasje, på vegne av sameie. Avløpsstamme innvendig i boligen ble høytrykkspylt sommeren 2019 på vegne av sameie.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har før vi kjøpte vært et problem med drenering. Det ble lagt ny drenering i 2012. Vi har ikke opplevd problemer med drenering eller fuktinnsig i kjeller i vår tid i boligen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gulvene i boligen er ikke helt rette. I kjellerstuen kan man kjenne svanker fra original betongsåle på laminatgulvet.

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

Beskrivelse: Vi har sett skjeggkre ved sluk på bad i kjeller, men ikke jevnlig. Kun noen ganger. Har ikke sett noe på ca 1-2 år, men vi har vært mer nøye på rens og vask av sluk siden vi så det sist.

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det er utført EL arbeid tilhørende badet i kjeller og soverommene i kjeller på dugnad. EL stikk i kjellerstuen ble også etablert på dugnad. Arbeidene er utført av faglært elektriker, men som vennetjeneste. Lagt opp strøm til utebod fra utvendig stikk. Lagt i PE trekkerør. Ledningen i trekkerøret er ikke godkjent for formålet. Bør trekkes om til godkjent ledning.

Document reference: 38251259

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: Det ble utført EL kontroll av anlegget 22.09.25. Sikring nr 09 dekker litt for mange komponenter ifht dagens forskrifter. Det var slik da vi kjøpte det i 2012 og det har ikke vært noe problem for oss i de 13 årene vi har bodd i boligen. Ellers se punkter fra EL kontroll.

Filer

EL kontroll, LS 22, 1etg H, 22.09.2025.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Badet i kjeller og soverom i kjeller er utført med egeninnsats og på dugnad av faglærte personer, men som vennetjenester. Vinduer på soverom i kjeller ble satt inn med egeninnsats/ faglært tømrer som vennetjeneste i 2015. Terrasse, støttemur og uteboden er utført med egeninnsats med kontroll/ bistand av tømrer som vennetjeneste.

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: Terrassen har jeg bygget selv, inkl ny støttemur rundt terrassen. Utebod er bygget selv. Alt arbeid utført med kontroll/ bistand av tømrer som vennetjeneste. Fasade og vinduer ble byttet i 2021 på vegne av sameie /totalentreprenør DVS AS (utenom vinduene på soverom i kjeller).

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: Kjeller er fullt bygget ut unntatt en liten bod med dør til trapperom. Arealene i kjeller er ikke bruksendret eller søkt om.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble foretatt en radonmåling på vegne av sameie i vår leilighet høsten 2022. Verdien for vår bolig ble akseptert uten videre oppfølging og vi fikk beskjed om at det var under toleranse nivået.

21.1 Radonmåling

År: 2022

Verdi: Vet ikke

Document reference: 38251259

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ikke noe mer enn at kjellerarealene ikke er byggemeldt.

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

Beskrivelse: Det foreligger en lokal avtale for bygget med fordeling av fellesarealene på loft og kjeller. Naboen over leiligheten har bygget ny terrasse på sin hageparsell. Terrassen går idag noe utover det som skal være lysgrav for vinduer på det ene soverommet. Naboen har sagt at det skal utbedres ihht slik det skal være ifht lys/ rømning (etableres rist for det store vinduet og større lysåpning / lysgrav for det lille vinduet. Det er per nå (24.09.25) ikke utført enda, men det skal utbedres. Utover det ikke noe som vi vet om.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, det har vært påvist råte i fasadekledning på andre bygg. Ble utbedret under fasadeskifte i regi av sameie i 2021. Ikke hørt om andre tilfeller eller noe mer.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251259

Tilleggskommentar

Håndklevarmer på badet i 1etg er defekt og brukes kun som håndkleoppheng. Det er 2 stk gjerdestolper på høyre side av utebod som er råteskadet/ knekt og må byttes. Nye gjerdestolper står bak uteboden. Lufte/klaffeventil på soverom i 1 etg er defekt og luken lukker seg ikke som den skal ved å dra å tråden. Må fysisk lukke igjen luken. Når den er åpen kan den kun stå på et hakk.

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: 38251259

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
June Vie Stubergh	d6bb96ca1fd17fc1ef7dba3c5e1fe4fe4069241f	29.09.2025 08:23:26 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Vie Stubergh	3155164f14d339df00c8cc68ae07de815180aafb	29.09.2025 08:20:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251259

→ 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

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Line Doksum
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: Line.doksum@privatmegleren.no

Deres ref.: 38251259 . Vår ref.: 5336-1-119 Dato: 24.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Multehaug Sameie I& Ii
Organisasjonsnr:	971283521
Seksjonseier:	Stubergh, Fredrik Vie
Medeier:	Stubergh, June Vie
Leilighetsnummer:	119
Adresse:	Langerudsvingen 22, 1187 OSLO
Seksjonsnummer:	19
Gnr.	160
Bnr.	487

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207950432
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,85%
Restsaldo	6 413 552,00
Innfrielsesdato:	30.05.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208362534
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,85%
Restsaldo	2 600 000,00
Innfrielsesdato:	30.06.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Avdragsfrihet til og med Juni 2026

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 769,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820795043; Adm. lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820795043; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	4 769,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	100,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 105,-
Annen formue:	17 548,-
Gjeld:	83 884,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207950432
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208362534
Restsaldo:	43 674,00
Kapitalkostnader:	254,94

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

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 43 674,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ragnvald Strømme Svendby pr. e-post: ragnvald.svendby@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5336
MULTEHAUG SAMEIE I OG II

Velkommen til årsmøte i MULTEHAUG SAMEIE I OG II

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 29. april kl. 19:00 og lukker 2. mai kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5336

Det holdes også et frivillig møte 29. april kl. 18:00 , Abildsøhjemmet.

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 styremedlem og vara
7. Søknad om påbygg nr 29
8. Søknad om byggetillatelse for utvendig trapp fra balkong i 2. etg. til hageparsell Lise og Jørgen
9. Søknad om byggetillatelse for utvendig trapp fra balkong i 2. etg. til hageparsell Kristine og Stian
10. Søknad om påbygg Langerudsvingen 27 A
11. Fremmet forslag fra Kjell Berntstein
12. Parkering LS 26
13. Vedtektene

Med vennlig hilsen,
Styret i MULTEHAUG SAMEIE I OG II

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 5336 Multehaug Sameie I& II.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000kr

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 140.000, -.

Sak 6

Valg av styremedlem og vara

Styrer trenger to nye medlemmer

Roller og kandidater

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

- Amir Benchi
- Ravichandrarazan Shanmuganathan

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

- Renate Hvidevold Moe

Sak 7

Søknad om påbygg nr 29

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Søknad om påbygg nr 29

Vi søker om å bygge på allerede eksisterende areal i 2 etasje. Sette inn skyvedører mot terrasse og utvide terrasse som tilsvarer dagen størrelse. Se tegning.

Vi søker også om å sette inn godkjente vinduer i skråtak på ny del.

Vi sørger for søknader til plan og bygg, og bærer alle kostander rundt det. Alt arbeid vil utføres av fagfolk.

Styrets innstilling
Dagens utbygging i 1 etg. ble etablert for mange år siden og det må undersøkes at bærende fundament er solid nok til å bygges oppå. Styret støtter saken men det må være enighet i huset og arkitekt tegninger må foreligge før endelig godkjenning. Beboer står for alle utgifter og vedlikehold selv.

Forslag til vedtak
Søknaden godkjennes

Vedlegg
3. Forslag til utbygg LS 29.docx
4. Dagens_ LS 29.docx

Sak 8

Søknad om byggetillatelse for utvendig trapp fra balkong i 2. etg. til hageparsell Lise og Jørgen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Søknad om byggetillatelse for utvendig trapp fra balkong i 2. etg. til hageparsell

Vi, beboerne i Langerudsvingen 22, 2. etg., søker herved om tillatelse til å etablere en utvendig trapp fra balkongen i 2. etasje og ned til vår hageparsell. Trappen vil gi en ekstra rømningsvei fra 2. etasje, noe som er et sikkerhetstiltak som er gjennomført på flere andre steder i området.

Endringen har blitt drøftet og godkjent av samtlige enheter i bygget, og vi har derfor full enighet om tiltaket.

Vedlagt følger et illustrasjonsbilde, men nødvendige tegninger av trappen, beskrivelse av tiltaket og relevant dokumentasjon vil fremkomme. Vi er innforstått med at eventuelle krav i henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) og andre relevante forskrifter vil bli fulgt.

Vi ber om at søknaden behandles i henhold til gjeldende regelverk, og ser frem til deres tilbakemelding. Hvis det er behov for ytterligere informasjon eller dokumentasjon, er vi tilgjengelige for å besvare eventuelle spørsmål.

Med vennlig hilsen,

Lise Preintoft

Styrets innstilling

Styret støtter søknaden. Beboer er selv ansvarlig for søknad til plan og bygg, og må dekke alle kostnader tilknyttet dette. Godkjenning fra PBL må foreligge før arbeidet kan starte. Arbeidet må utføres av fagkyndig og i henhold til gjeldene forskrifter.
Styret støtter saken ettersom det er enighet i huset.

Forslag til vedtak

Søknaden godkjennes

Vedlegg

5. Signaturer fra beboere 1 etg til utvendig trapp_ LS 22.pdf

---

Sak 9

Søknad om byggetillatelse for utvendig trapp fra balkong i 2. etg. til hageparsell Kristine og Stian

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Søknad om byggetillatelse for utvendig trapp fra balkong i 2. etg. til hageparsell

Vi, beboerne i Langerudsvingen 22, 2. etg., søker herved om tillatelse til å etablere en utvendig trapp fra balkongen i 2. etasje og ned til vår hageparsell. Trappen vil gi en ekstra rømningsvei fra 2. etasje, noe som er et sikkerhetstiltak som er gjennomført på flere andre steder i området.

Endringen har blitt drøftet og godkjent av samtlige enheter i bygget, og vi har derfor full enighet om tiltaket.

Vedlagt følger et illustrasjonsbilde, men nødvendige tegninger av trappen, beskrivelse av tiltaket og relevant dokumentasjon vil fremkomme. Vi er innforstått med at eventuelle krav i henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) og andre relevante forskrifter vil bli fulgt.

Vi ber om at søknaden behandles i henhold til gjeldende regelverk, og ser frem til deres tilbakemelding. Hvis det er behov for ytterligere informasjon eller dokumentasjon, er vi tilgjengelige for å besvare eventuelle spørsmål.

Med vennlig hilsen,

Kristine Jørgensen

Styrets innstilling

Styret støtter søknaden. Beboer er selv ansvarlig for søknad til plan og bygg, og må dekke alle kostnader tilknyttet dette. Godkjenning fra PBL må foreligge før arbeidet kan starte. Arbeidet må utføres av fagkyndig og i henhold til gjeldene forskrifter.
Styret støtter saken ettersom det er enighet i huset.

Forslag til vedtak

Søknaden godkjennes

Vedlegg

6. Signaturer fra beboere 1 etg til utvendig trapp_ LS 22.pdf

---

Sak 10

Søknad om påbygg Langerudsvingen 27 A

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Jeg ønsker å søke styret om påbygg/tilbygg for min seksjon i Langerudsvingen 27A.

Dokumenter/tegninger for hvordan fasaden og plantegninger blir, ligger under PBE Saksinnsyn samt at min arkitekt har tilsendt dere dette..

Melding fra: **Sania Javed Iqbal, eier**

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget. Det må sendes ut ny nabovarsel til riktige bruksenheter og godkjenning fra PBE. Beboer må dekke alle kostnader tilknyttet dette samt vedlikehold av utbygg.

Forslag til vedtak

Søknaden godkjennes

Vedlegg

7. LS 27_ Fasade.pdf

8. LS 27_ V09 A101 Plantegninger.pdf

9. LS 27A_ V13 A105 Fasade nordøst og sydvest.pdf

Sak 11

Fremmet forslag fra Kjell Berntstein

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det er et ønske om å ha ordensregler i sameiet og fremmer da dette til årsmøte.

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget, og foreslår å bruke tid frem til neste sameiermøte på å utarbeide et forslag til husordensregler som legges frem for beboerne til behandling.

Forslag til vedtak

Styret skal i 2025 utarbeide forslag til husordensregler som presenteres til behandling på neste sameiermøte.

Sak 12

Parkering LS 26

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Hei,

Vi tar over Langerudsvingen 26 den 4. mai. Vi ønsker å anlegge biloppstillingsplass på tomta, nedenfor inngangen. Årsaken er at det ikke er mulighet for lading av elbil på parkeringsplassen som følger salget i dag. Vi har en privatbil og en arbeidsbil, og begge er elektriske. Vi er derfor avhengig av ladeplass, og ønsker derfor å sette opp ladeboks på husveggen. Se vedlagt skisse for beskrivelse av plassering.

Forslaget er beskrevet og godkjent av nabo i 1. etasje. Vi har også kontaktet Plan- og bygningsetaten, som informerer om at tiltaket ikke er søknadspliktig, men avhengig av dispensasjon fra avstand til vei, se svar nedenfor.

Tiltaket vil kun utføres ved godkjennelse av Plan- og bygningsetaten og sameiet.

Vi har tidligere hørt at det har vært snakk om å etablere ladeplasser på de eksisterende biloppstillingsplassene. Dersom dette blir en realitet, vil vi ikke ha behov for å etablere en ekstra plass i hagen.

Styrets innstilling

Styret støtter saken. Godkjenninger må foreligge fra kommunen.

Forslag til vedtak

Søknaden godkjennes.

Vedlegg

10. LS 26 _ Plassering parkeringsplass .png

11. LS 26_ Parkering.png

12. LS 26_ Plassering parkeringsplass2.png

Sak 13

Vedtektene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

De nye vedtektene er utformet etter retningslinjer fra OBOS og tilpasset Multehaug Sameie I&II . Alle innspill er drøftet og besvart.

Styrets innstilling
Styret ser arbeidet som vel utformer,

Forslag til vedtak

Sameiet vedtar det nye forslaget til vedtekter.

Vedlegg

13. Vedtekter for Multehaug sameiet I&II_ Årsmøte.pdf

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Dette året har styret jobbet med å ferdigstille de husene som har blitt drenert tidligere. Vi har også gjennomført dreninger i Langerudsvingen 13. Dette har vært et omfattende prosjekt for å sikre at vann ikke trenger inn i bygningen, spesielt med tanke på terrenget huset ligger i. Sommeren 2024 tok styret opp lån for å kunne betale for akutt vedlikehold i sameiet. Lånet er på 2 600 000 og ble tatt opp i samråd med OBSO. Nedbetalingsplanen er på 20 år

Styret har fortsatt arbeidet med sameiets økonomi og iverksatt flere sparetiltak for å unngå lån eller husleieøkning ved fremtidig vedlikehold. De største besparelsene har kommet fra reforhandling av forsikring og tilpasning av renovasjonen etter renovasjonsetatens anbefalinger. I år er det satt av 900 000 kr til vedlikehold. Selv om økonomien er på vei opp etter en periode med uforutsette, kostbare utgifter, er vi fortsatt ikke helt friskmeldte. Styret jobber for å sikre en bærekraftig økonomi, nedbetale gjeld og bygge egenkapital for fremtidig vedlikehold.

Før vi satte i gang ulike sparetiltak, gikk rundt 50 % av innbetalte felleskostnader til å dekke faste utgifter i sameiet. De tiltakene som nå er gjennomført har ført til betydelige besparelser. Disse midlene vil bli brukt til å betale ned gjeld og spare til fremtidig vedlikehold, i tråd med vedlikeholdsplanen.

Vedtektene har vært en lang prosess og styret takker for alle tilbakemeldingene som er kommet inn. Vedtektene som sameiet har hatt i mange år var utdatert og vi ble pålagt av OBOS å oppdatere disse. De nye vedtektene skal også komme frem tydeligere enn tidligere, samt at de er tilpasset vårt sameie og tiden vi lever i.

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

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

Styret har fått gjennomført befaring av takene i sameiet, med flere ulike fagfolk. Heldigvis er tilstanden god – takene ble fornyet på 90-tallet og har holdt seg godt siden. Likevel er det behov for å ha dette på agendaen fremover. Takfornying er derfor lagt inn i vedlikeholdsplanen hvor da arbeidet vil inkludere vask og impregnering, noe som kan forlenge levetiden med ytterligere 30 år. Det vil også bli sett på pipebeslag og pipehatter i samme prosess. Totalkostnaden er beregnet til rundt 1 000 000 kroner, og vi setter av midler jevnlig for å kunne gjennomføre dette uten å belaste beboerne med ekstra kostnader.

Fiber er nå endelig montert i alle boligene i sameiet! Det har vært en del utfordringer knyttet til både montering og fjerning av gamle ledninger, noe som har gjort prosessen mer tidkrevende enn planlagt.

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

I år har vi hatt gjennomført brann- og pipe runde fra Oslo Brann og Redningsetat. Dette er en viktig sjekk for å sikre at brannsikkerheten i sameiet er ivaretatt.

Kommende prosjekter på agendaen til styret er å få tegnet opp hageparseller til alle boligene slik at dette kan ligge som et vedlegg til vedtektene. Dette har vært et pågående prosjekt tidligere, men ble lagt på is for mer akutte saker.

Det har vært et travelt år, styret har gjennomført 12 styremøter og behandlet 70 saker, samt at det kommer mange henvendelser på mail og telefon hver uke hvor da noen kan besvares snarlig og andre trenger behandlingstid. Vi ber om forståelse siden styret ikke sitter med dette som fulltidsjobb.

Vi vil gjerne takke Jørgen og Thomas for deres innsats i styret. Begge skal nå flytte ut av sameiet, og vi setter stor pris på alt arbeidet de har lagt ned. Vi ønsker dem alt det beste videre!

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 079 704	3 592 398	4 069 000	4 086 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 079 704**	**3 592 398**	**4 069 000**	**4 086 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-19 740	-14 805	-15 000	-19 740
Styrehonorar	4	-140 000	-105 000	-105 000	-140 000
Avskrivninger	12	-1 875	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-9 978	-11 164	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-100 315	-95 743	-100 000	-105 000
Konsulenthonorar	6	-11 369	-17 777	-24 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-1 518 338	-2 009 563	-2 000 000	-900 000
Forsikringer		-438 109	-417 918	-460 000	-391 419
Festeavgift		-265 388	-265 388	0	-265 388
Kommunale avgifter	8	-860 725	-495 321	-575 000	-636 000
Energi/fyring		-3 015	-2 893	-6 000	-2 500
TV-anlegg/bredbånd		-281 158	-239 793	-294 000	-297 000
Andre driftskostnader	9	-148 241	-143 072	-157 000	-139 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 798 251**	**-3 818 437**	**-3 746 000**	**-2 928 047**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**281 453**	**-226 039**	**323 000**	**1 157 953**
Innbetalt andel fellesgjeld		223 474	242 782	0	0
DRIFTSRESULTAT		**504 927**	**16 743**	**323 000**	**1 157 953**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 580	3 901	1 500	2 000
Finanskostnader	11	-618 131	-483 033	-488 000	-476 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-611 551**	**-479 132**	**-486 500**	**-474 000**
ÅRSRESULTAT		**-106 623**	**-462 388**	**-163 500**	**683 953**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-106 623	-462 388		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	43 125	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**43 125**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		49 087	8 466
Forskuddsbetalte kostnader		72 738	174 745
Andre kortsiktige fordringer	13	2 925	1 547
Driftskonto OBOS-banken		1 085 788	0
Sparekonto OBOS-banken		327	316
SUM OMLØPSMIDLER		**1 210 865**	**185 074**
SUM EIENDELER		**1 253 991**	**185 075**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14	-7 990 028	-7 883 405
SUM EGENKAPITAL		**-7 990 028**	**-7 883 405**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 177 233	7 009 379
SUM LANGSIKTIG GJELD		**9 177 233**	**7 009 379**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 240	36 041
Leverandørgjeld		19 987	257 448
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 900 000)		0	704 574
Påløpte renter		3 559	43 426
Påløpte avdrag		0	17 612
SUM KORTSIKTIG GJELD		**66 786**	**1 059 101**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 253 991**	**185 075**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2025
Styret i Multehaug Sameie I Og II

Kristine Lien Jørgensen Jørgen Aleksander Werner Siw Beate Sundin

Thomas Solbakken Kongsvold May Britt Grunnaleite

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader2	3 381 073
Lånekostnad I (Adm-avtale)	693 915
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	4 716
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 079 704**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	**-19 740**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 140 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 064, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 978.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 369
SUM KONSULENTHONORAR	**-11 369**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Enviro Entreprenør AS	-1 095 667
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 095 667**
Drift/vedlikehold bygninger	-392
Drift/vedlikehold VVS	-248 447
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-128 396
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 065
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-371
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 518 338**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-565 984
Feieavgift	-14 688
Renovasjonsavgift	-280 053
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-860 725**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Container	-20 889
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 908
Gressklipping	-83 611
Andre fremmede tjenester	-12 790
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 064
Andre kontorkostnader	-214
Kontingenter	-2 530
Bank- og kortgebyr	-2 970
Øreavrunding	-4
Velferdskostnader	-2 257
Tap på fordringer,	-4
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-148 241**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	4 006
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 574
SUM FINANSINNTEKTER	**6 580**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-588 680
Renter på leverandørgjeld	-802
Renter og provisjon på kassekreditt	-28 649
SUM FINANSKOSTNADER	**-618 131**

NOTE: 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Radonbrønn		
Tilgang 2024	45 000	
Avskrevet i år	-1 875	
		43 125
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**43 125**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-1 875**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	2 925
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2 925**

NOTE: 14
UDEKKET TAP

Udekket tap	- 13 087 547
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	4 874 045
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	223 474
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-7 990 028**

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

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

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

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

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2021	-12 552 973	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	669 549	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	208 672	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	4 874 045	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	223 474	
		-6 577 233
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 20 år., avdragsfritt frem til 01.06.26		
Opprinnelig 2024	-2 600 000	
		-2 600 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-9 177 233**

Resultatanalyse 2024
Multehaug Sameie I Og Ii

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	4 079 704	4 069 000	-10 704	0 %
Sum driftsinntekter	**4 079 704**	**4 069 000**	**-10 704**	**0 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-19 740	-15 000	4 740	-32 %
Styrehonorar	-140 000	-105 000	35 000	-33 %
Avskrivninger	-1 875	0	1 875	100 %
Revisjonshonorar	-9 978	-10 000	-22	0 %
Forretningsførerhonorar	-100 315	-100 000	315	0 %
Konsulenthonorar	-11 369	-24 000	-12 631	53 %
Drift og vedlikehold	-1 518 338	-2 000 000	-481 662	24 %
Forsikringer	-438 109	-460 000	-21 891	5 %
Festeavgift	-265 388	0	265 388	100 %
Kommunale avgifter	-860 725	-575 000	285 725	-50 %
Energi/fyring	-3 015	-6 000	-2 985	50 %
TV-anlegg/bredbånd	-281 158	-294 000	-12 842	4 %
Andre driftskostnader	-148 241	-157 000	-8 759	6 %
Sum driftskostnader	**-3 798 251**	**-3 746 000**	**52 251**	**-1 %**
Driftsresultat før in/adm.avt	**281 453**	**323 000**	**41 547**	**13 %**
Innbetalt andel fellesgjeld	223 474	0	-223 474	100 %
Driftsresultat	**504 927**	**323 000**	**-181 927**	**-56 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	6 580	1 500	-5 080	-339 %
Finanskostnader	-618 131	-488 000	130 131	-27 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-611 551**	**-486 500**	**125 051**	**-26 %**
Årsresultat	**-106 623**	**-163 500**	**-56 877**	**35 %**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i MULTEHAUG SAMEIE I OG II

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til MULTEHAUG SAMEIE I OG II.

Årsregnskapet består av:

- 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 sameiets 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: GUVJC-88VY5-NEOV8-ECY5V-O4U30-HMQ2W

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-14 11:58:05 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GUVJC-88VY5-NEOVB-ECY5V-O4U30-HMQ2W

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

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

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

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

Trapp fra balkong i 2 etg og ned i egen hageparsell

Begge leilighetene i 2. etg ønsker trapp for å komme til egen hageparsell.

Denne vil benyttes som direkte tilgang til hagen, men også som rømingsvei da eneste veien er gjennom hovedinngangen og evt brannstige fra 3. etg.



Signatur fra beboere i 1 etg

Lars Borge Blomquist/ Elise Hundevadt Dahl:

Lars Borge Blomquist

Fredrik Stubergh / June Stubergh

June Vie Stubergh

Trapp fra balkong i 2 etg og ned i egen hageparsell

Begge leilighetene i 2. etg ønsker trapp for å komme til egen hageparsell.

Denne vil benyttes som direkte tilgang til hagen, men også som rømingsvei da eneste veien er gjennom hovedinngangen og evt brannstige fra 3. etg.



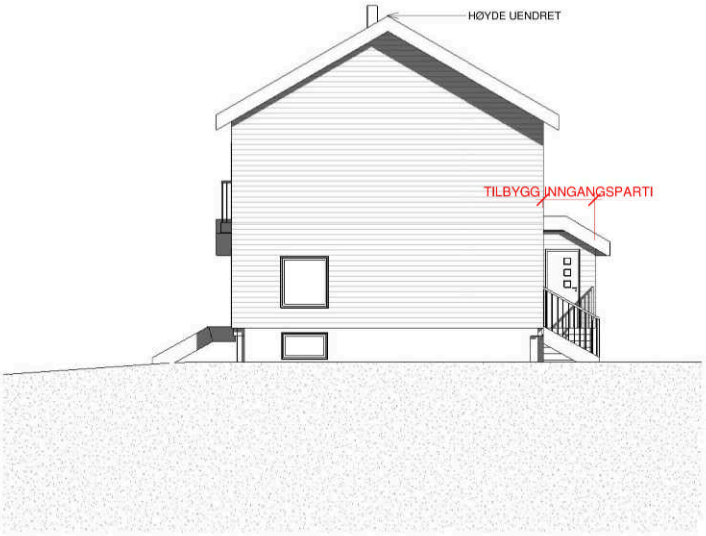
Signatur fra beboere i 1 etg

Lars Borge Blomquist/ Elise Hundevadt Dahl:

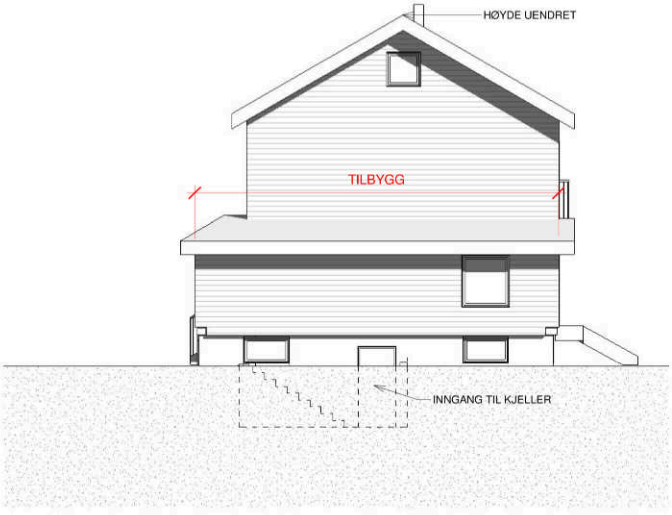
Lars Borge Blomquist

Fredrik Stubergh / June Stubergh

June Vie Stubergh



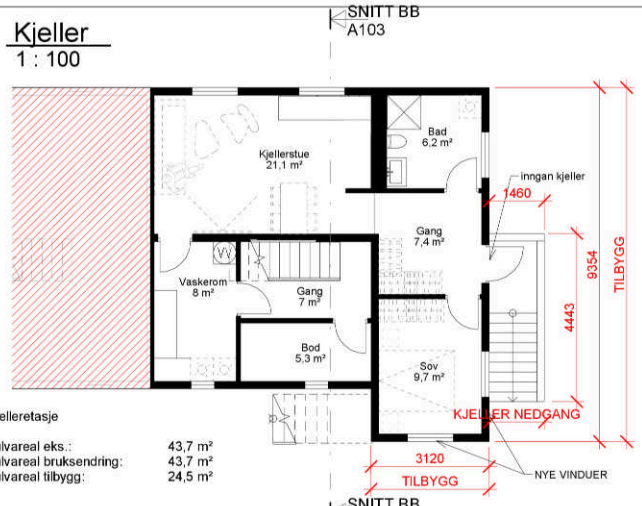
Fasade sydøst
1 : 100



Fasade nordvest
1 : 100

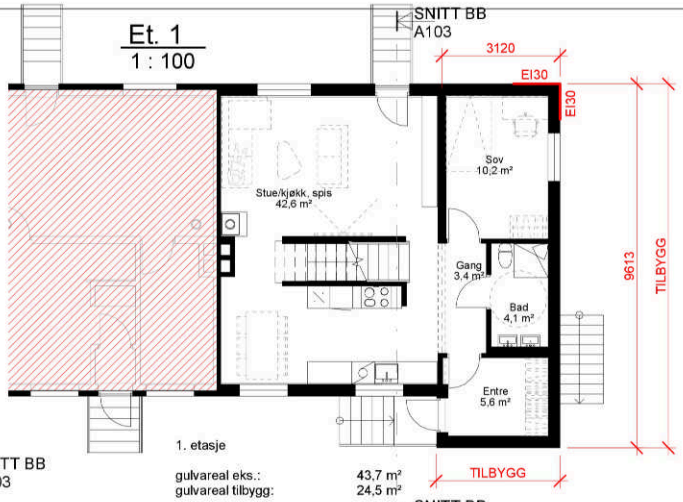
Shark
Vedlegg 7
sted helhet arkitektur - shark as
Kolbotnveien 38
1410 Kolbotn
Tlf 66 81 21 21
Mail shark@shark.no ©

Prosjektnummer:	Tiltakshaver:	Tegning	Saksbehandler/tegn.:	Kontrollert av / dato:	Målestokk/ ARK størrelse:
2446	Omer Khan	Fasader sydøst og nordvest	AWT	KS/ 09.12.2024	1 : 100 A3
Prosjektnavn:		Fase	Tegn opprettet:	Siste revisjon/ dato:	Tegn. nr
Langerudsvingen 27A tilbygg	24 av 50	Ett-trinns søknad	12/05/24	-	A104



Kjelleretasje

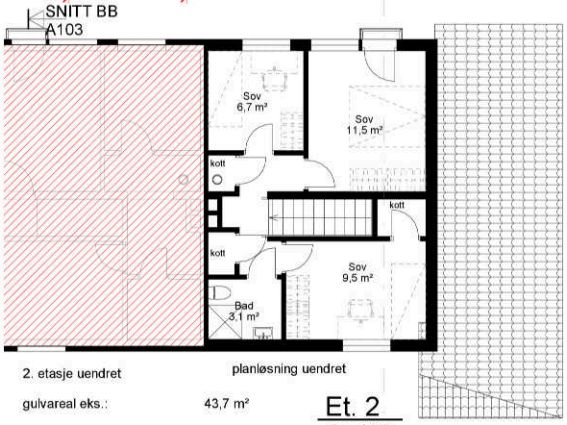
gulvareal eks.:	43,7 m²
gulvareal bruksendring:	43,7 m²
gulvareal tilbygg:	24,5 m²
totalt gulvareal kjeller:	68,2 m²



1. etasje

gulvareal eks.:	43,7 m²
gulvareal tilbygg:	24,5 m²
totalt gulvareal kjeller:	68,2 m²

TOTALT GULVAREAL
LANGERUDSVINGEN 27A: 180,1 M²



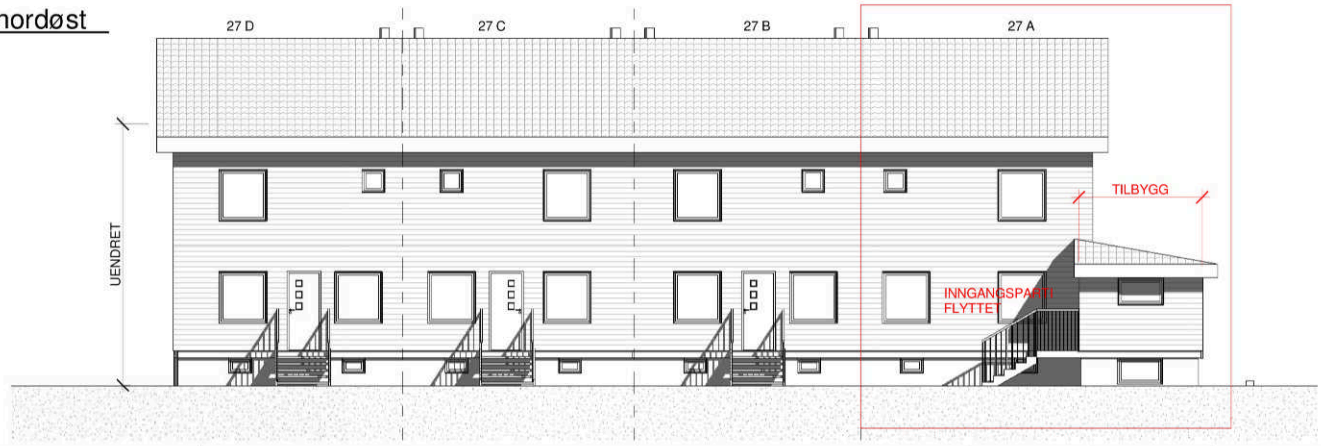
2. etasje uendret — planløsning uendret

gulvareal eks.: 43,7 m²

Fasade sydvest
1 : 100



Fasade nordøst
1 : 100



Shark
Vedlegg 9

sted helhet arkitektur - shark as
Kolbotnveien 38
1410 Kolbotn
Tlf 66 81 21 21
Mail shark@shark.no ©

Prosjektnummer:	Tiltakshaver:	Tegning	Saksbehandler/tegn.:	Kontrollert av / dato:	Målestokk/ ARK størrelse:
2446	Omer Khan	Fasade nordøst og sydvest	AWT	KS/ 09.12.2024	1 : 100 A3
Prosjektnavn:		Fase	Tegn opprettet:	Siste revisjon/ dato:	Tegn. nr
Langerudsvingen 27A tilbygg	26 av 50	Ett-trinns søknad	12/05/24	LS 27A_ V13 A105 Fasade nordøst_tegning.pdf	A105

Vedlegg 10 til sak 12. Parkering LS 26



Vi har nå vurdert din forespørsel, og du trenger ikke søke om å opprette biloppstillingsplassen.

Det vi ser ut fra bildet du sendte inn samt kartet, er at biloppstillingsplassen er for nærme offentlig regulert vei, og er dermed avhengig av dispensasjon utenom byggesak. Dispensasjon fra avstand til vei regnes som en dispensasjon fra reguleringsplanen jf. vegloven § 29.

Vedlegg 12 til sak 12. Parkering LS 26



V E D T E K T E R

for

Multehaug Sameie I & II, org. nr. 971 283 521

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 29.4.2025, i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 23.11.1992.

Innhold

1. Innledende bestemmelser 2
2. Seksjonseier sin disposisjonsrett 3
3. Bruk av fellesareal og bruksenheten 3
4. Parkering og ladepunkt for elbil 5
5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar 5
6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform 7
7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten 8
8. Sameiets styret 9
9. Årsmøtet 11
10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring 15
11. Diverse opplysninger 15

1. Innledende bestemmelser

1.1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Multehaug Sameie I & II. Sameiet ble opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 16.12.1982.

1.2 Hva sameiet omfatter

1) Sameiet består av 54 boligseksjoner på eiendommen gnr. 160, bnr. 487 (Multehaug Sameie I) og 488 (Multehaug Sameie II) i Oslo kommune.

Multehaug Sameie I:	Multehaug Sameie II:
12 stk. sameieparter á 5/158-deler	12 stk. sameieparter á 5/172-deler
14 stk. sameieparter á 7/158-deler	16 stk. sameieparter á 7/172-del

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

2) Boligseksjonene er fordelt på syv tomannsboliger, seks firemannsboliger og fire rekkehus.

3) Hver bruksenhet består av en hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Bruksrett på evt. tilleggsdeler kan omfatte:
   a) Loftsboder
   b) Kjellerboder
   c) Hageparsell
   d) Parkeringsplass

4) Deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenhetene, er fellesareal.

1.3 Sameiebrøk

1) Sameiebrøken angir den enkelte seksjonseiers eierandel og fremgår av seksjoneringsvedtaket.

2) Sameiebrøken baseres på hoveddelens areal. Balkonger, terrasser, uteareal, boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes bruksareal.

2. Seksjonseier sin disposisjonsrett

1) Seksjonseier råder fritt over sin egen seksjon og kan selge, pantsette og leie ut med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

2) Ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, verken direkte eller indirekte gjennom selskaper eller nære relasjoner, jf. eierseksjonsloven § 23.

3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 sammenhengende døgn.

4) Styret skal skriftlig informeres om alle eierskifter og leieforhold utover korttidsutleie. Ny eier eller leietaker skal oppgi navn og kontaktinformasjon.

3. Bruk av fellesareal og bruksenheten

3.1 Rett til bruk

1) Seksjonseier har enerett til sin bruksenhet og kan fordele innvendige fellesarealer med signert dokumentasjon av samtykke fra alle eiere i seksjonen. Fordelingene skal ikke være til ulempe for andre beboere.

2) Styret kan godkjenne tiltak på fellesarealer dersom de er nødvendige på grunn av funksjonsnedsettelse hos seksjonseier eller husstandsmedlemmer. Samtykke kan kun nektes ved saklig grunn.

3) Bruksenheten og fellesarealene skal ikke brukes slik at andre påføres skade eller unødvendig ulempe.

4) Bruksenheten skal brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21.

5) Tiltak som berører fellesarealer fellesanlegg eller utvendige tilleggsarealer utover bruksrett av hageparsell, krever forhåndsgodkjenning fra styret eller årsmøtet.

6) Hageparsellene skal inneholde minst 50% grøntareal. De hageparseller som i dag Q2 2025 innehar mindre grøntarealet vil ikke pålegges å endre. Nye platting eller tilsvarende skal ikke overstige 50% av disponibel hageparsell og det må sørges for drenering av vann bort fra grunnmur.

7) Seksjonseier er selv pliktig til å undersøke med Plan og Bygningsetaten at endringen kan utføres. Nabovarsling må utsendes til gjenboere (berørte parter).

8) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

9) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

10) Det er lov å benytte bålpanne på bakkeplan så lenge man følger retningslinjer fra Oslo Brann og redningsetat (OBRE).

11) Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor hageparsell. Skillevegger, hekk eller gjerde mellom hageparseller kan ikke overstige en høyde på 1,8 meter, og tillates kun oppført inntil 10 meter ut fra husvegg. Utover denne lengden kan gjerde eller hekk godkjennes etter nærmere vurdering. Alle tiltak som berører flere seksjoner forutsetter enighet mellom berørte seksjonseiere med hensyn til utførelse, utseende og kostnadsfordeling.

3.2 Saker som krever søknad til styret

a) Vindusbytte og innsetting av takvinduer.
b) Utvidelser av kjellervinduer (rømningsvei, godkjent av OBRE).

c) Endring av loftsvindu (gavlvegg).
d) Oppføring av utebod innenfor egen hageparsell.
e) Endring av hageparsell som anleggelse eller utvidelse av plattinger.

3.3 Saker som krever søknad til styret og årsmøte

Søknader til årsmøtet om bygningsmessige endringer skal inneholde en tydelig søknadstekst, samt relevante tegninger, bilder, dokumentasjon og signert nabovarsel. Tiltakene skal utføres av kvalifisert fagpersonell. Arbeidene må utføres i henhold til det enhver tids gjeldene regelverk. Ved ombygging der kjeller ønskes tatt i bruk som boligrom, må eksisterende rør byttes dersom disse er eldre enn 30 år. Ved søknad om oppføring av påbygg uten kjeller, skal det etableres tilstrekkelig drenering under tilbygget. Alle kostnader knyttet til slike tiltak påhviler den aktuelle seksjonseier. Ved fremtidig vedlikehold vil kostnadene hensynta de respektive påbyggene.

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen.
b) Omgjøring av fellesarealer til nye eller utvidede bruksenheter.

3.4 Ordensregler og dyrehold

1) Sameiet har i dag ingen ordensregler. Årsmøtet kan fastsette ordensregler.
2) Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til vesentlig ulempe for andre beboere.

4. Parkering og ladepunkt for elbil

1) Seksjonseier som disponerer parkeringsplass på sameiets fellesareal, kan med styrets godkjenning sette opp ladepunkt. Samtykke kan kun nektes ved saklig grunn.

2) Seksjonseier dekker selv kostnader til installasjon, vedlikehold og strømforbruk.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5.1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

1) Seksjonseier plikter å vedlikeholde sin bruksenhet for å forebygge skader på fellesarealene og andre bruksenheter. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter bl.a.;

a) Inventar.
b) Vannklosett, varmtvannsbereder, sluk, badekar og vasker.
c) Apparater, for eksempel brannslukkingsapparat.
d) Skap, benker, innvendige dører med karmer.
e) Vegg, gulv og innvending tak.
f) Skillevegg, listverk, tapet.
g) Gulvbelegg, varmekabler og membran.
h) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring.
i) Vinduer, verandadør og ytterdører.
j) Utvendige dører til felles oppgang, gangjern og lås.
k) Postkassestativ, gjerde, levegger.
l) Hageparsell, plen og hekk.

3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

6) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

8) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

9) Styret kan sende varsel dersom vedlikeholdsplikten ikke blir overholdt. Hvis vedlikeholdet ikke blir utført etter varsel, har styret rett til å utbedre forholdene på beboerens regning. Seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere.

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

1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig vedlike. Følgende utvendig vedlikehold bekostes gjennom felleskostnadene:
    a) Hus utvendig.
    b) Utvendig tak.
    c) Utvendig piper og pipeløp i fellesområder.
    d) Takrenner, nedløpsrør, snøfangere.
    e) Vann og avløpsrør fram til innvendig sluk
    f) Hovedstoppekraner
    g) Felles bredbåndsanlegg.
    h) Lekeapparater.
    i) Vinduer i fellesareal.
    j) Felles inntak av strøm og kabler fram til hovedsikring.

2) Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

3) Seksjonseier skal gi styret adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere, jf. eierseksjonsloven § 33.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6.1 Felleskostnader

1) Felleskostnader fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

2) Seksjonseier plikter å holde sin seksjon forsikret.

6.2 Betaling av felleskostnader

1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale felleskostnadene som fastsettes av styret. Forsinket betaling av felleskostnader kan medføre renter og gebyrer.

2) Felleskostnadene dekker også avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6.3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6.4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten

7.1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader og forsømt vedlikeholdsplikt.

7.2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis seksjonseier, etter skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge eier å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7.3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig

plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Sameiets styre

8.1 Sammensetning, valg, tjenestetid og godtgjørelse

1) Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og fire øvrige medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

2) Styremedlemmene og styreleder velges for en periode på to år, med mindre årsmøtet beslutter noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og vara kan gjenvelges. For å skape en god rullering og kontinuitet i styrets arbeid er to av medlemmene på valg årlig.

3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder velges særskilt.

4) Årsmøtet fastsetter eventuelt godtgjørelse til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret avgjør fordelingen av godtgjørelsen.

5) Ved særlige forhold kan et styremedlem fratre før tjenestetiden er utløpt. Styret skal gis et rimelig forhåndsvarsel. Forretningsfører skal varsles ved fratreden.

6) Årsmøtet kan, med vanlig flertall, beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.2 Styremøter

1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Beslutninger treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet avgjør møtelederens stemme. De som stemmer for en beslutning, må imidlertid utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen, som kan signeres elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8.3 Styrets oppgaver

Styret er ansvarlig for vedlikehold og drift av eiendommen, samt forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med gjeldende lover, vedtektene og beslutninger truffet på årsmøtet.

8.4 Styrets beslutningsmyndighet

1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er tillagt andre organer. Beslutninger som kan fattes med vanlig flertall på årsmøtet, kan også fattes av styret, med mindre annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

2) Styret kan ikke treffe beslutninger eller handle på en måte som gir noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på bekostning av andre seksjonseiere.

8.5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av saker som vedkommende selv, eller dennes nærstående, har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

8.6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som angår seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette inkluderer gjennomføring av beslutninger fattet av årsmøtet eller styret, samt rettigheter og plikter knyttet til fellesareal og fast eiendom.

2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. To styremedlemmer kan forplikte sameiet i saker hvor styreleder er inhabil eller fraværende.

3) Styret kan gi prokura.

9. Årsmøtet

9.1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.2 Tidspunkt for årsmøtet

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

2) Årsmøtet avholdes med informasjonsmøte og påfølgende digital avstemming.

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

9.3 Innkalling til årsmøte

1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel på minst åtte og maks tjue dager. Ved behov kan styret innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

2) Innkallingen skjer skriftlig. Elektronisk kommunikasjon regnes som skriftlig.

3) Innkallingen skal tydelig angi hvilke saker som skal behandles på årsmøtet. Dersom årsmøtet skal behandle forslag som etter lov eller vedtekter krever minst to tredjedels flertall, skal hovedinnholdet av forslaget være inkludert i innkallingen.

4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen dersom styret har mottatt kravet før fristen.

9.4 Saker årsmøte skal behandle

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

2) Uavhengig av om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:
    a) Styrets årsberetning/årsrapport.
    b) Styrets regnskap for foregående kalenderår.
    c) Valg av styremedlemmer.
    d) Valg av valgkomité.
    e) Eventuell godtgjørelse til styret.

3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal sendes til alle seksjonseiere med kjent adresse senest en uke før ordinært årsmøte. Dokumentene skal også være tilgjengelige på årsmøtet.

4) Med unntak av saker som skal behandles på ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare treffe beslutninger om saker som er angitt i innkallingen.

9.5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

3) Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til informasjonsmøte knyttet til årsmøte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på informasjonsmøte tillater det.

9.6 Møteledelse og protokoll

1) Styrelederen leder informasjonsmøte med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder trenger ikke være seksjonseier.

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

9.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

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

2) For en seksjon med flere eiere kan det kun avgis én stemme.

3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Dersom stemmene står likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
e) Samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.

e) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20.
f) Samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a.
g) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32.
h) Endring av vedtektene.

3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9.9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går utover vanlig forvaltning, og innebærer økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kan besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket innebærer økonomisk ansvar på mer enn fem prosent, kreves flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

2) Hvis tiltaket innebærer et økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutningen, kan tiltaket kun gjennomføres hvis de berørte seksjonseierne uttrykkelig gir sitt samtykke.

9.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

1) Alle seksjonseiere må samtykke, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, dersom sameiet skal ta beslutning om:

a) Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
b) Oppløsning av sameiet.
c) Tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter.
d) Tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9.11 Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om;

a) Et søksmål mot seg selv eller ens nærstående.
b) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet, dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser.
c) Pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10.1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og eventuelt andre funksjonærer i henhold til eierseksjonsloven § 61.

10.2 Regnskap og revisjon

Regnskapet skal revideres av en revisor. Styret er ansvarlig for at regnskapet føres på en ordentlig og tilstrekkelig måte. Revisoren tjenestegjør inntil en ny revisor blir valgt.

10.3 Forsikring

1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap.

2) Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

3) Når sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11. Diverse opplysninger

11.1 Definisjoner

a) **Eierseksjon**: Eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) **Bruksenhet**: Et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten kan ha både innvendige og utvendige arealer.
c) **Bruksenhetens hoveddel**: En sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) **Bruksenhetens tilleggsdel**: De delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) **Fellesareal**: De delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) **Boligseksjon**: En seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) **Sameiebrøk**: Seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) **Seksjonering**: Å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) **Reseksjonering**: En ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) **Sameiet** (eierseksjonssameiet): Fellesskapet av alle seksjonseierne.

11.2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11.3 Endringer i vedtektene

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

11.4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

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 29.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 2.05.25
Selskapsnummer: 5336 **Selskapsnavn:** MULTEHAUG SAMEIE I OG II

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

[Navn] er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

[Navn] og [Navn] er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 140.000, -.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av styremedlem og vara

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Amir Benchi
- [ ] Ravichandrarazan Shanmuganathan

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Renate Hvidevold Moe

Sak 7 Søknad om påbygg nr 29

Søknaden godkjennes

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Søknad om byggetillatelse for utvendig trapp fra balkong i 2. etg. til hageparsell Lise og Jørgen

Søknaden godkjennes

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Søknad om byggetillatelse for utvendig trapp fra balkong i 2. etg. til hageparsell Kristine og Stian

Søknaden godkjennes

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 10 Søknad om påbygg Langerudsvingen 27 A

Søknaden godkjennes

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 11 Fremmet forslag fra Kjell Berntstein

Styret skal i 2025 utarbeide forslag til husordensregler som presenteres til behandling på neste sameiermøte.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Parkering LS 26

Søknaden godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Vedtektene

Sameiet vedtar det nye forslaget til vedtekter.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for MULTEHAUG SAMEIE I OG II

Organisasjonsnummer: 971283521
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 29. april kl. 19:00 til 2. mai kl. 19:00 og møtet ble avholdt 29. april 2025, Abildsøhjemmet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 41.

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.

Styrets innstilling
Styret foreslår OBOS-rådgiver Bendik Hjort som digital møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> [Navn] er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> [Navn] og [Navn] er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
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: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000kr

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 140.000, -.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av styremedlem og vara

Styrer trenger to nye medlemmer

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Amir Benchi (25 stemmer)
Ravichandrarazan Shanmuganathan (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Amir Benchi
Ravichandrarazan Shanmuganathan

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Renate Hvidevold Moe (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Renate Hvidevold Moe

7. Søknad om påbygg nr 29

Søknad om påbygg nr 29

Vi søker om å bygge på allerede eksisterende areal i 2 etasje. Sette inn skyvedører mot terrasse og utvide terrasse som tilsvarer dagen størrelse. Se tegning.

Vi søker også om å sette inn godkjente vinduer i skråtak på ny del.

Vi sørger for søknader til plan og bygg, og bærer alle kostander rundt det. Alt arbeid vil utføres av fagfolk.

Styrets innstilling
Dagens utbygging i 1 etg. ble etablert for mange år siden og det må undersøkes at bærende fundament er solid nok til å bygges oppå. Styret støtter saken men det må være enighet i huset og arkitekt tegninger må foreligge før endelig godkjenning. Beboer står for alle utgifter og vedlikehold selv.

Forslag til vedtak:
✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Søknad om byggetillatelse for utvendig trapp fra balkong i 2. etg. til hageparsell Lise og Jørgen

Søknad om byggetillatelse for utvendig trapp fra balkong i 2. etg. til hageparsell

Vi, beboerne i Langerudsvingen 22, 2. etg., søker herved om tillatelse til å etablere en utvendig trapp fra balkongen i 2. etasje og ned til vår hageparsell. Trappen vil gi en ekstra rømningsvei fra 2. etasje, noe som er et sikkerhetstiltak som er gjennomført på flere andre steder i området.

Endringen har blitt drøftet og godkjent av samtlige enheter i bygget, og vi har derfor full enighet om tiltaket.

Vedlagt følger et illustrasjonsbilde, men nødvendige tegninger av trappen, beskrivelse av tiltaket og relevant dokumentasjon vil fremkomme. Vi er innforstått med at eventuelle krav i henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) og andre relevante forskrifter vil bli fulgt.

Vi ber om at søknaden behandles i henhold til gjeldende regelverk, og ser frem til deres tilbakemelding. Hvis det er behov for ytterligere informasjon eller dokumentasjon, er vi tilgjengelige for å besvare eventuelle spørsmål.

Med vennlig hilsen,

Lise Preintoft

Styrets innstilling
Styret støtter søknaden. Beboer er selv ansvarlig for søknad til plan og bygg, og må dekke alle kostnader tilknyttet dette. Godkjenning fra PBL må foreligge før arbeidet kan starte. Arbeidet må utføres av fagkyndig og i henhold til gjeldene forskrifter.
Styret støtter saken ettersom det er enighet i huset.

Forslag til vedtak:
✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**

Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Søknad om byggetillatelse for utvendig trapp fra balkong i 2. etg. til hageparsell Kristine og Stian

Søknad om byggetillatelse for utvendig trapp fra balkong i 2. etg. til hageparsell

Vi, beboerne i Langerudsvingen 22, 2. etg., søker herved om tillatelse til å etablere en utvendig trapp fra balkongen i 2. etasje og ned til vår hageparsell. Trappen vil gi en ekstra rømningsvei fra 2. etasje, noe som er et sikkerhetstiltak som er gjennomført på flere andre steder i området.

Endringen har blitt drøftet og godkjent av samtlige enheter i bygget, og vi har derfor full enighet om tiltaket.

Vedlagt følger et illustrasjonsbilde, men nødvendige tegninger av trappen, beskrivelse av tiltaket og relevant dokumentasjon vil fremkomme. Vi er innforstått med at eventuelle krav i henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) og andre relevante forskrifter vil bli fulgt.

Vi ber om at søknaden behandles i henhold til gjeldende regelverk, og ser frem til deres tilbakemelding. Hvis det er behov for ytterligere informasjon eller dokumentasjon, er vi tilgjengelige for å besvare eventuelle spørsmål.

Med vennlig hilsen,

Kristine Jørgensen

Styrets innstilling
Styret støtter søknaden. Beboer er selv ansvarlig for søknad til plan og bygg, og må dekke alle kostnader tilknyttet dette. Godkjenning fra PBL må foreligge før arbeidet kan starte. Arbeidet må utføres av fagkyndig og i henhold til gjeldene forskrifter.
Styret støtter saken ettersom det er enighet i huset.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Søknad om påbygg Langerudsvingen 27 A

Jeg ønsker å søke styret om påbygg/tilbygg for min seksjon i Langerudsvingen 27A.

Dokumenter/tegninger for hvordan fasaden og plantegninger blir, ligger under PBE Saksinnsyn samt at min arkitekt har tilsendt dere dette..

Melding fra: **Sania Javed Iqbal, eier**

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget. Det må sendes ut ny nabovarsel til riktige bruksenheter og godkjenning fra PBE. Beboer må dekke alle kostnader tilknyttet dette samt vedlikehold av utbygg.

Forslag til vedtak:
Søknaden godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Fremmet forslag fra Kjell Berntstein

Det er et ønske om å ha ordensregler i sameiet og fremmer da dette til årsmøte.

Styrets innstilling
Styret er positive til forslaget, og foreslår å bruke tid frem til neste sameiermøte på å utarbeide et forslag til husordensregler som legges frem for beboerne til behandling.

Forslag til vedtak:
Styret skal i 2025 utarbeide forslag til husordensregler som presenteres til behandling på neste sameiermøte.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

12. Parkering LS 26

Hei,

Vi tar over Langerudsvingen 26 den 4. mai. Vi ønsker å anlegge biloppstillingsplass på tomta, nedenfor inngangen. Årsaken er at det ikke er mulighet for lading av elbil på parkeringsplassen som følger salget i dag. Vi har en privatbil og en arbeidsbil, og begge er elektriske. Vi er derfor avhengig av ladeplass, og ønsker derfor å sette opp ladeboks på husveggen. Se vedlagt skisse for beskrivelse av plassering.

Forslaget er beskrevet og godkjent av nabo i 1. etasje. Vi har også kontaktet Plan- og bygningsetaten, som informerer om at tiltaket ikke er søknadspliktig, men avhengig av dispensasjon fra avstand til vei, se svar nedenfor.

Tiltaket vil kun utføres ved godkjennelse av Plan- og bygningsetaten og sameiet.

Vi har tidligere hørt at det har vært snakk om å etablere ladeplasser på de eksisterende biloppstillingsplassene. Dersom dette blir en realitet, vil vi ikke ha behov for å etablere en ekstra plass i hagen.

Styrets innstilling
Styret støtter saken. Godkjenninger må foreligge fra kommunen.

Forslag til vedtak:
Søknaden godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**

Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

13. Vedtektene

De nye vedtektene er utformet etter retningslinjer fra OBOS og tilpasset Multehaug Sameie I&II . Alle innspill er drøftet og besvart.

Styrets innstilling
Styret ser arbeidet som vel utformer,

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet vedtar det nye forslaget til vedtekter.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Protokollen signeres av

Bendik Hjort/s/
møteleder

Kristine Jørgensen/s/
protokollvitne

VEDTEKTER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET MULTEHAUG I & II

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

§1. EIENDOMMEN – FORMÅL

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

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

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

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

§2. ORGANISERING AV SAMEIET

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

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

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

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

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

§3. RETTSLIG RÅDERETT

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

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

§4. RETT TIL BRUK

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

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

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

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

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

§5. HUSORDENSREGLER

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

§6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

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

Innstallasjon av parabolantenne og varmepumpe krever godkjenning fra styret.

§7. FELLESKOSTNADER

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

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

§8. VEDLIKEHOLD

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

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

Spesifisert liste over utvendig vedlikehold som skal bekostes gjennom felleskostnadene:

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

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

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

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

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

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

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

§10. STYRET

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

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

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

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

§11. SAMEIERMØTET

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

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

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

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

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

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

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

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

§12. FORRETNINGSFØRER

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

§13. REGNSKAP OG REVISJON

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

§14. MINDRETALLSVERN

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

§15. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§16. GENERELLE PLIKTER

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

§17 ADMINISTRASJONSAVTALE FOR FELLESGJELD I SAMEIE

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

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

Oslo, 9. april 2003

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS73BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: LANGERUDSVINGEN 22 (Stefan Safri)
Vår referanse: 354565 l/24583267
Bestilling: C3 2024-08-07 (5) 131

Dato
07.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	**Embete:**	**Registrert:**	**Rettsstiftelse:**
35086	105	16.12.1982	NYE VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

-ff Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

EST -TIQ k.T
-6bl.-oppi. gnr.1bO bnr,",.aq...,. t- DKN• 'T88 &LD 5
Førstegang da boknr\ 10 -13 Førstgang tgL 4•q, 5 Å..
.GNR. 1 O BNK. 4i7, 488 og SOS.

Bestemmelsene i festekontraktens§ 13 utgår i sin helhet.

§ 13 skal ha følgende ordlyda

Festeren kan ikke uten kommunens skriftlige godkjenning overdra festeretten med mindre tomten er bebygget.

overgang av festeretten kan kun skje i forbindelse med samtidig overføring av eiendomsrett til bebyggelsen til samme erverver.

Ved enhver overgang av festerett pliktes melding om overgangen straks gitt til kommunens boligetat.

yed overdragelse av festerett til ubebygd tomt i strid med 1.ledd i denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og kreve festekontrakten avlyst uten festerens **aamtpkke.** Såfremt Oslo kommune ønsker å selge festetomten til kjøper som skal bruke tomten til uendret formål, har festeren forkjøpsrett. Hvis festeren ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende, må melding om dette være mottatt av kommunen innen 3 måneder etter at festeren har fått skriftlig melding, vedlagt den inngåtte avtale, fra kommunen om salget.

Oslo, den zq. ,,(- 1.

DAQ!el(Ælpff=

For Oslo kommunes

16.ØEC.B2 035086

Halvor Fossum

BYSKRI☐k☐/.☐
AKER DISTRIKT

Einar Bjørnstad

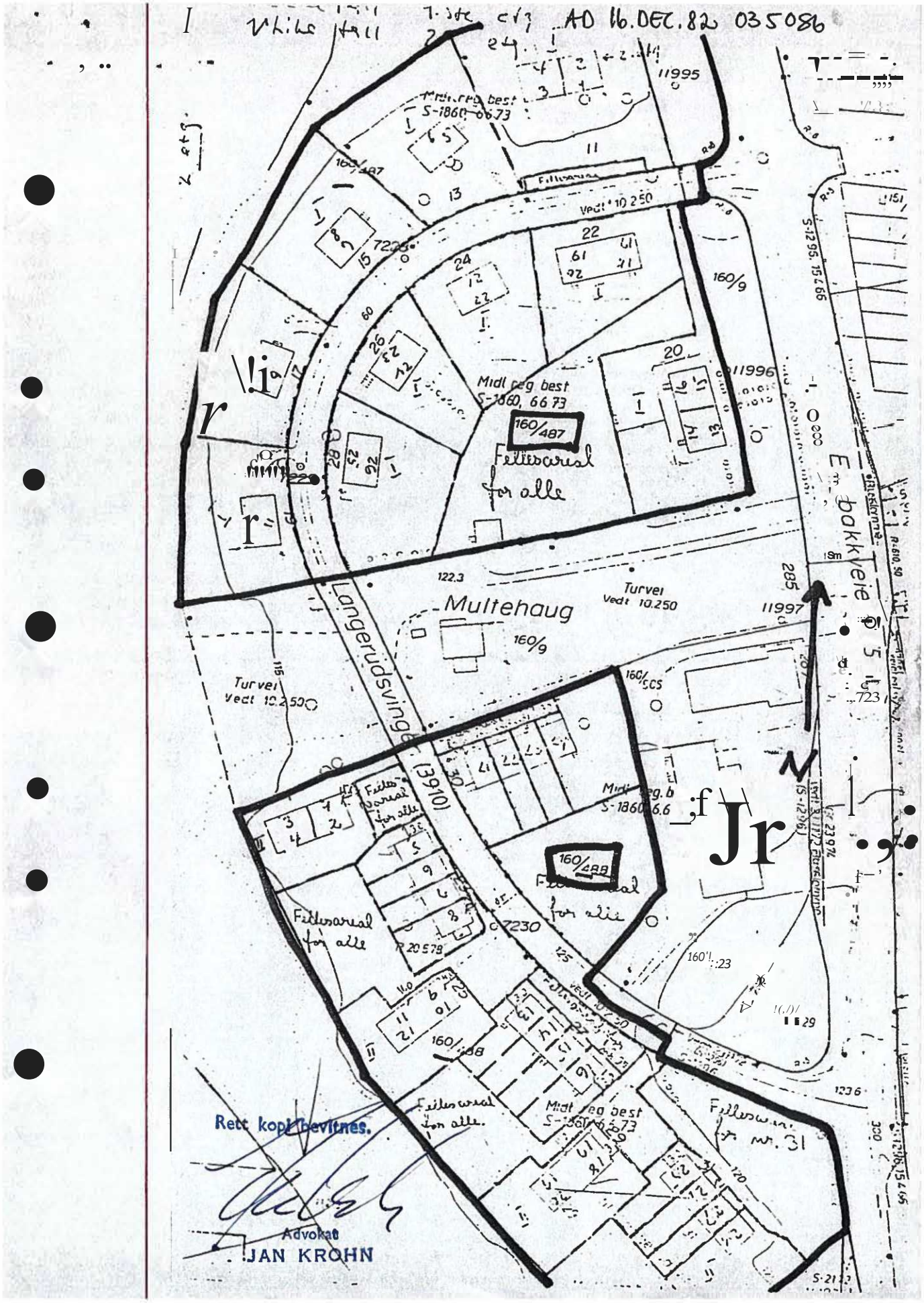
Jeg/vi som er vitner er myndige og bosatt i Norge og bekrefter at festeren har undertegnet foranstående påtegning i mitt/vårt nil»vær og at han er over 18 år.

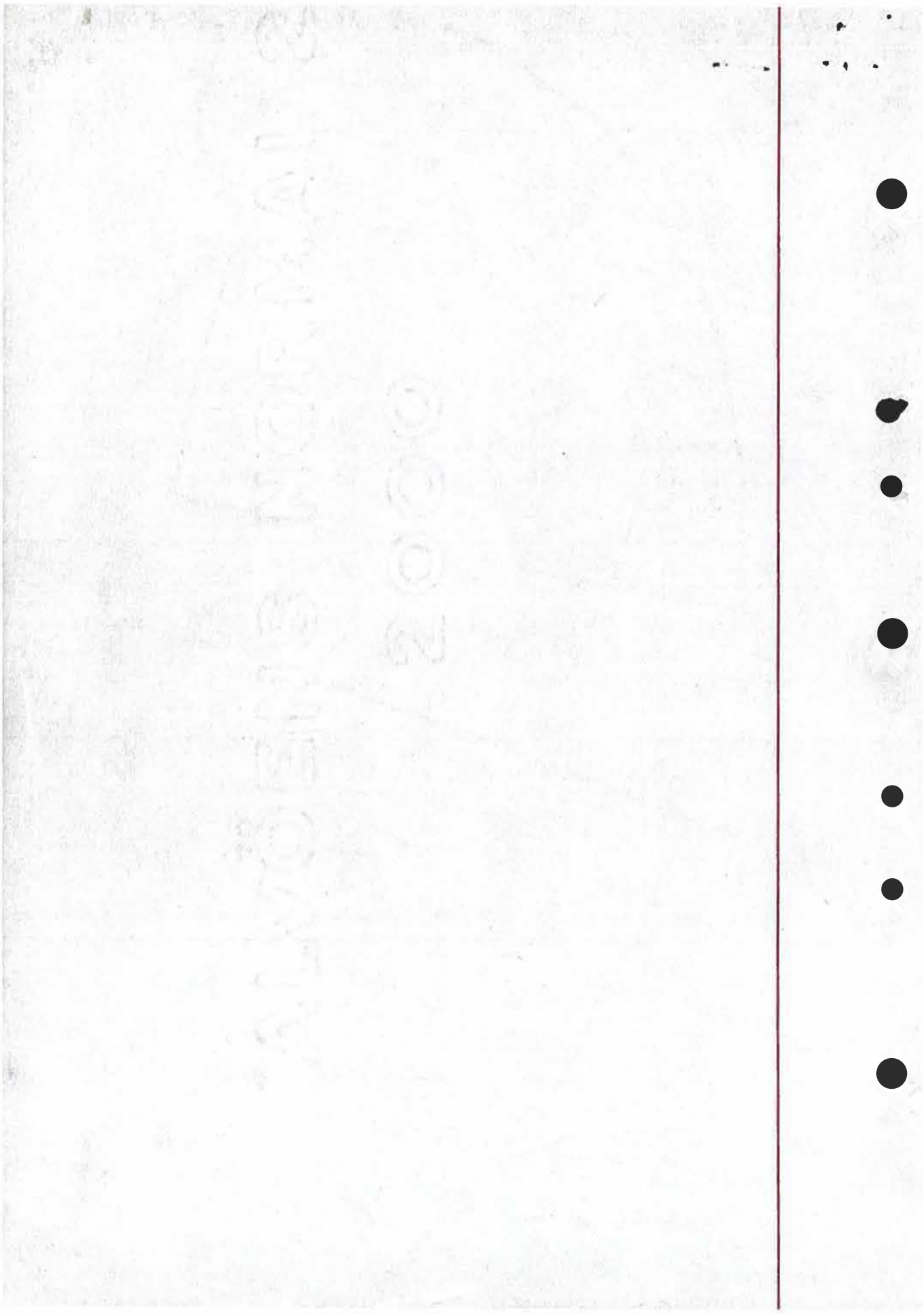
1.: Jan Johansen
Født: 24/4-51
Adr.: Langemdsv.21

2.: Mette Telle...
Født: adr Langemdsv. 21
født 21/7-25
Adr.: ...

Som fester: Lille LBngerud Sambyggelag III A/S v/styret

Avskri☐ens riktighet bekreftes ☐


AD 16.DEC.82 035086
Multehaug
Langerudsvingen
Turvei
Vedt 10.250
Midl reg best
S-1860, 66 73
160/487
160/488
160/9
Fellesareal for alle
Rett kopi bevitnes.
Advokat
JAN KROHN



Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: LANGERUDSVINGEN 22 (Stefan Safri)
Vår referanse: 3545647/24583247
Bestilling: C3 2024-08-07 (5) 130

Dato
07.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

t! Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

011bold•rt
4 SEP1952

Festekontrakt

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

..... ;1:iii:1:. H & r 4. -1!1:t>.Y. - -. -. !. .....

en del av eiendommen . g n r•.. 16.0, ..bnr... 9+11•.....

Denne har fått gnr.•.. 16.0, ..bnr.... 4.87,488. øg . 5.05•..... .".....

og er ..i 8 ...Z9.7.,8 m2 stor. Målebrev, datert l/7: 50.,.l8/.l.2.-:5). tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.
festetiden.

Festetiden skal være ..... 7.'j ... år og regnes fra .l/l-.19,51,.... Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
festeavgiften - størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler fteren årlig kr. .1.9.10,!:Q ..... beregnet etter ... 3, ... pst. av grunnp isen kr. 2, 25 ..... pr. m_2 t DlpplUbekæJBl:

[illegible] øitxmUx

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 3.0/6. .og. .J1 r, og første gang JOf:6:--.195.l.

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

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

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

Dersom det e t t e r b y g n i n g s l o v e n blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter b y g n i n g s l o v e n re-

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

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

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften Iste prioritetsr:lllm i bygningen for inntil 1 - ett - års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m. v.

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

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

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

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

§ 6.
Hagen.

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

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

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

x) Tillegg til§ 7, se vedheftet bilag.

§ 8.
Forsikring.

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

rest m iig å ii\ 'dre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. .festeren skal for'e\ii e panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

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

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

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

fornyelse av festet, hmløsing av bygningene m. v.

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

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

§ 13.

Forkjøpsrett.

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

§ 14.

Omkostninger.

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

§ 15.

Ikrafttreden.

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

§ 16.

Voldgiftsrett.

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

Denne kontrakt er utferdiget i 2 - to - eksemplarer hvorav festeren og kommunen hve, beholder ett.

Oslo den 2c. aueust 1952.

Som fester:
I styret for
Lille Langerud Samb[illegible]lag II A/S

For Oslo kommune:
BOLIGRÅDMANNEN

Tillegg til § 7fl

"Etter"annen setning (3. linje) skytes inn:
"Denne bestemmelse gjelder også avkjørslers tilknytning. "til veiene samt de opparbeidede -veier som kommunen ikke har ovortatt til vedlikehold. For de veier som a be-sluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over vei-grunn med snøplass
Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område fo:r-- øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens omd.de""

Så lenge det hviler 1 nv Don Norske Stats Husbank på hus på den festede.grunn skal:

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

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

Oslo, den 28. august 1952: .0 IGRAD .)IJEN

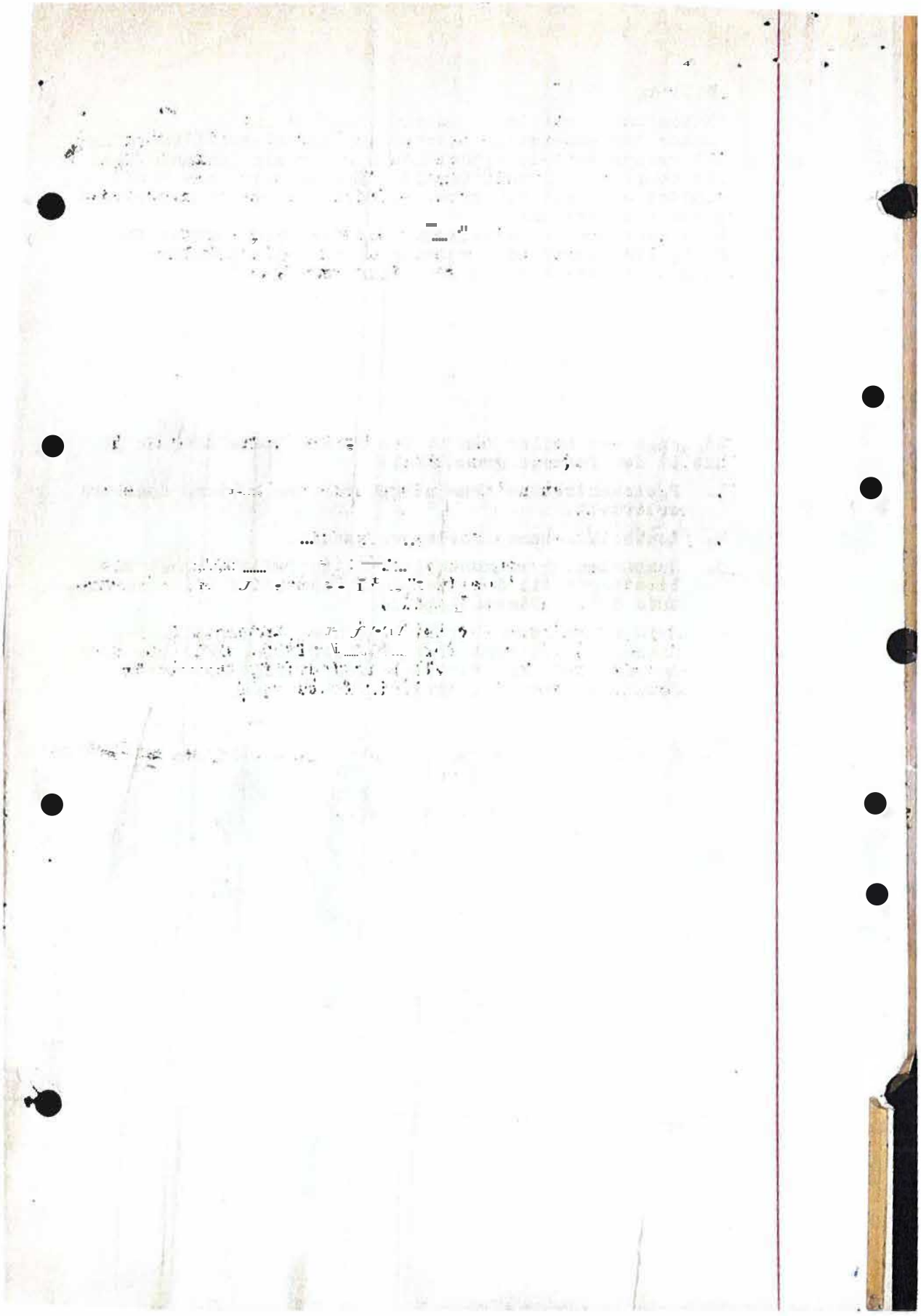
I styret for
Lille Lancerud Sambyggelag III A/S

4 Brauti

f-1

Arvenen rJMf

,4



Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: LANGERUDSVINGEN 22 (Stefan Safri)
Vår referanse: 3545649/24583257
Bestilling: C3 2024-08-07 (5) 129

Dato
07.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
32830	105	26.11.1982	NYE VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Kor.	Gnr.	Bnr.	For.	Snr.
0301 OSLO	160	487	**0**	**1**

@ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

FESTEKONTRAKT

gnr. 160 bnr. 505 Førstegang tgl. 4, 9, 1978

Gnr. 160 bnr. 87, 88 og 505.

I henhold til målebrev tinglyst 14.11.1978 er detEira gnr. 160 bnr. 505 utskilt en parsell på 2268,9 m2 som har fått betegnelsen gnr. 160 bnr. 1128. Restarealet av gnr. 160 bnr. 505 utgjør 941,0 m2.

Nærværende festekontrakt utvides til å omfatte gnr. 160 bnr. 1129 som i henhold til målebrev tinglyst 14.11.1978 utgjør 592,1 m2. Gnr. 160 bnr. 1 28 og gnr. 160 bnr. 1129 skal sammenføyes og skal etter sammenføyningen ha betegnelsen gnr. 160 bnr. 1128. Etter sammenføyning blir arealet av gnr. 160 bnr. 1128 = 2861,0 m2

Etter foretatt tilmåling omfatter festekontrakten følgende eiendommer med følgende arealer:

Gnr. 160 bnr. 487	=	12.055,5 m2
Gnr. 160 bnr. 488	=	10.995,1 "
Gnr. 160 bnr. 505	=	941,0 "
Gnr. 160 bnr. 1128	=	2.861,0 "
Til sammen	=	26.862,9 m2

Festeavgiften økes fra 22.2.1978 forholdsmessig etter tilmålt areal med kr. 236,- pr. år, og blir kr. 10.694,- pr. år.

Oslo, 1.- 1979

Som feste:

Styreformann
Lille Langerud Sambyggelag III A/S

For Oslo kommune:

Oslo kommune
Boligsjefen

Einar Björnstad

Jeg/vi som er vitner er myndige og bosatt i Norge og bekrefter at festeren har undertegnet foranstående påtegning i mitt/vårt nærvær og at han er over 20 år.

1. .....
Bjørn R. Mathisen
Kamboveien 4

1530 KAMBO
Personnr.: 091142 45558

2. .....
Ase R. Bang
Hegdehausveien 29

OSLO 3
Personnr.: 030556 29039

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS73BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: LANGERUDSVINGEN 22 (Stefan Safri)
Vår referanse: 3545653/24583278
Bestilling: C3 2024-08-07 (5) 126

Dato
07.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
35087	105	16.12.1982	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING URÅDIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

flj Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

ADVOKATFIRMAET

JBrækhus, 1Raadim, iSondborg og <5jcsdahl

MEDLEMMER AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

HØV&STERETTIIADVDICAT JAN BR<EICHUS
HØVESTERETTSADVDICAT OLE RAADIM
HØVESTERETTSAOVOICAT JOHN PETTER SANOBORO
ADVOKAT CHRISTEN MELLBVE OJESDAHL

FULLMEKTIGER:
ADVOKAT JAN KROHN
ADVOKAT PAL BeRO

TELEFON• *(0,l 42 08 15
TELEGRAM: MERCJUS
TELEX: 72788 Mercf, N.
TORDENSKIOI.DSOT, 8 VI

DAGBOKFØRT

16.DEC.82 035087

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

OSLO 1,

BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER

GNR 160, BNR 487

På vegne av Lille Langerud Sambyggelag III A/S begjærer jeg med dette følgende bygninger, Langerudsvingen 11, 13, 15, 17, 19, 20, 22, 24, 26 og 28, beliggende på festet kommunal grunn, gnr 160, bnr 487 i Oslo, oppdelt i eierseksjoner i h.h.t. vedlagte fordelingsliste.

I forbindelse med seksjoneringsarbeidet er det blant aksjonærene i Lille Langerud Sambyggelag III A/S opprettet to sameier,Multehaug Sameie I og II under felles administrasjon, idet det for Multehaug Sameie I - eierne av seksjonene beliggende på gnr 160, bnr 487 - er bestemt:

1. Multehaug Sameie I, Langerudsvingen 11, 13, 15, 17, 19, 20, 22, 24, 26 og 28, er oppdelt i 26 sameieparter på tilsammen 158 andeler.

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

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

De enkelte sameieparter består av følgende andeler:

12 stk sameieparter a 5/158-deler
14 stk sameieparter a 7/158-deler

2. Kun fysiske personer kan være sameiere.

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

Avskriftens riktighet bekreftes 1–e/J

/.

sameiebrøk.

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

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

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

6. En sameiepart kan ikke deles.

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

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

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

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

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

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

Jan Krohn

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

A-0 lb. Dtl, gli 03S08"+-

FORDELINGSLISTE

GNR 160, BNR 487, MULTEHAUG SAMEIE I

Langerudsvingen 11, 13, 15, 17, 19, 20, 22, 24, 26 og 28.

Snr	gatenr	ant rom	kjellerbod	loftsbod	brøk
1	11	3+kjk	la og b	1	5/158
2	11	3+kjk	2a og b	2	5/158
3	11	3+kjk	3a og b	3	5/158
4	11	3+kjk	4a og b	4	5/158
5	13	4+kjk	Sa, b og C	5	7/158
6	13	4+kjk	6	6	7/158
7	15	4+kjk	7a og b	7	7/158
8	15	4+kjk	Sa og b	8	7/158
9	17	4+kjk	9a, b og C	9	7/158
10	17	4+kjk	10a og b	10	7/158
11	19	4+kjk	Ila, b og C	11	7/158
12	19	4+kjk	12a og b	12	7/158
13	20	3+kjk	13a og b	13	5/158
14	20	3+kjk	14a og b	14	5/158
15	20	3+kjk	15a og b	15	5/158
16	20	3+kjk	16a og b	16	5/158
17	22	3+kjk	17a og b	17	5/158
18	22	3+kjk	18a og b	18	5/158
19	22	3+kjk	19a og b	19	5/158
20	22	3+kjk	20a og b	20	5/158
21	24	4+kjk	21a og b	21	7/158
22	24	4+kjk	22a og b	22	7/158
23	26	4+kjk	23a og b	23	7/158
24	26	4+kjk	24a og b	24	7/158
25	28	4+kjk	25a og b	25	7/158
26	28	4+kjk	26a og b	26	7/158

Oslo, den 3. november 1982

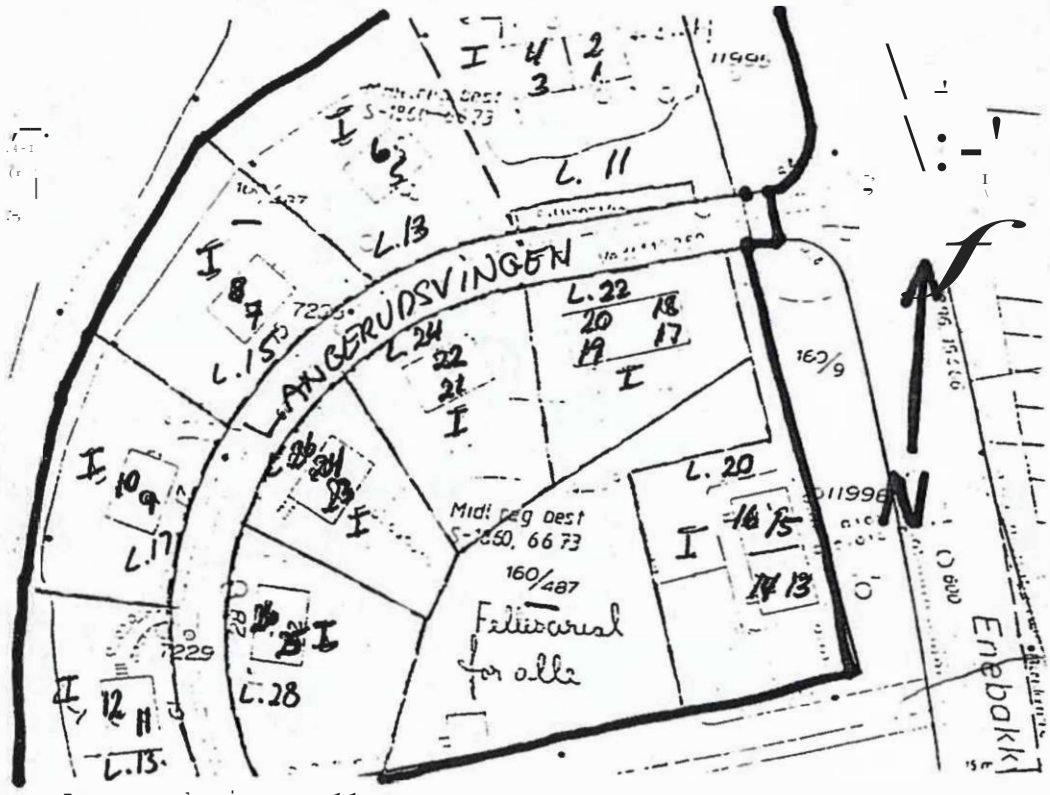
for h.r. ad a

Jan;o

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

A–Ob.ne:c. gJJø3s-os-:::J–

cNR 160, BNR 487; (MULTEHAUG SAMEIE I UNDER OPPRETTELSE)
(SEKSJONSNUMMER MED ODDETALL 1. ETG., LIKETALL, 2. ETG)



Langerudsvingen 11:
Seksjonsnr Il (1. etg. !'!St)
Seksjonsnr 12 C2. etg. øst)
Seksjonsnr I3 (1. etg. vest)
Seksjonsnr **14** (2. etg. vest)

Langerud svingen 13:
Seksjonsnr IS og 16

Langerudsvingen 15:
Seksjonsnr I7 og I8

Langerudsvingen 17:
Seksjonsnr 19 og Il0

Langerud svingen 19:
Seksjonsnr **Ill** og 112

Langerudsvingcn 20:
Seksjonsnr 113 (1. etg.
Seksjonsnr !14 (2. etg.
Seksjonsnr I15 (1. etg. nord l
Seksjonsnr **II6** (2. etg. nord

Langerudsvingen **22:**
Seksjonsnr **Il7** (1. etg. øst l
Seksjonsnr **I18** (2. etg. 0stl
Seksjonsnr **119** (1. etg. vest l
Seksjonsnr **120** (2. ctg. vest)

Langeruåsvingen **24:**
Seksjonsnr **12.t** og 122

Langerud svingen **26**
Seksjonsnr 123 og **124**

Jan Bækkus
Advokat

AD 16.DEC.82 035087

GNR 160, BNR 487: Langerudsvingen 11, 20 og 22 - 1. etg.

- Seksjon nr I -.3, 13 .o ,}7
  Seksjdn nr I - 1, 15 og 19



For Lille Lang rud Sambyggelag III A/S iflg. fullmakt

Oslo J.november 1982

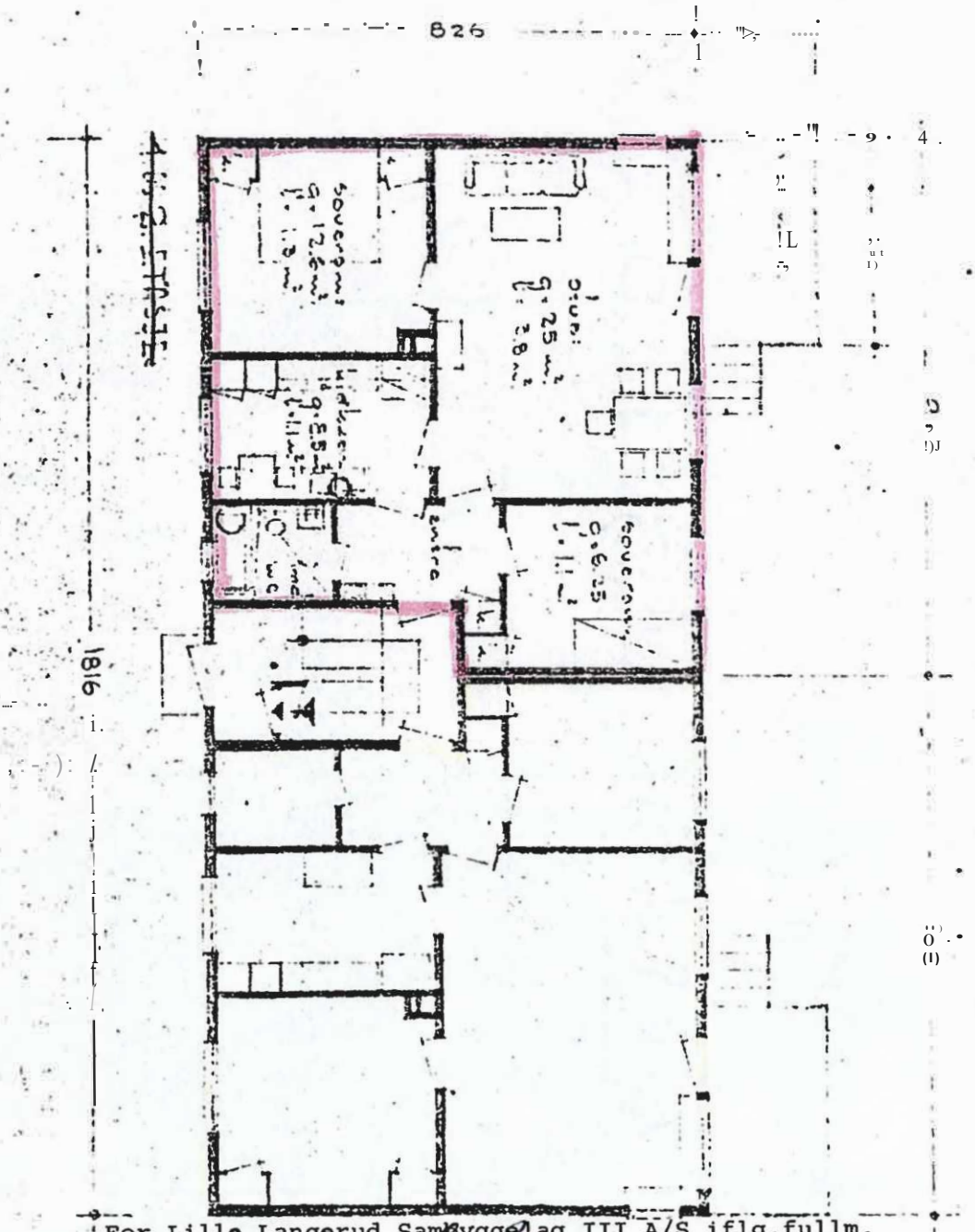
Høyesterettsadvokat Jan Brækhus

Advokat JAN KROHN /c

AD 16.DEC.82 035087

GNR 160, BNR 487: Langerudsvingen 11, 20 og 22 - 2.etg.

Seksjon nr I 4, 14 og 18
Seksjon nr I - 2, 16 og 20



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

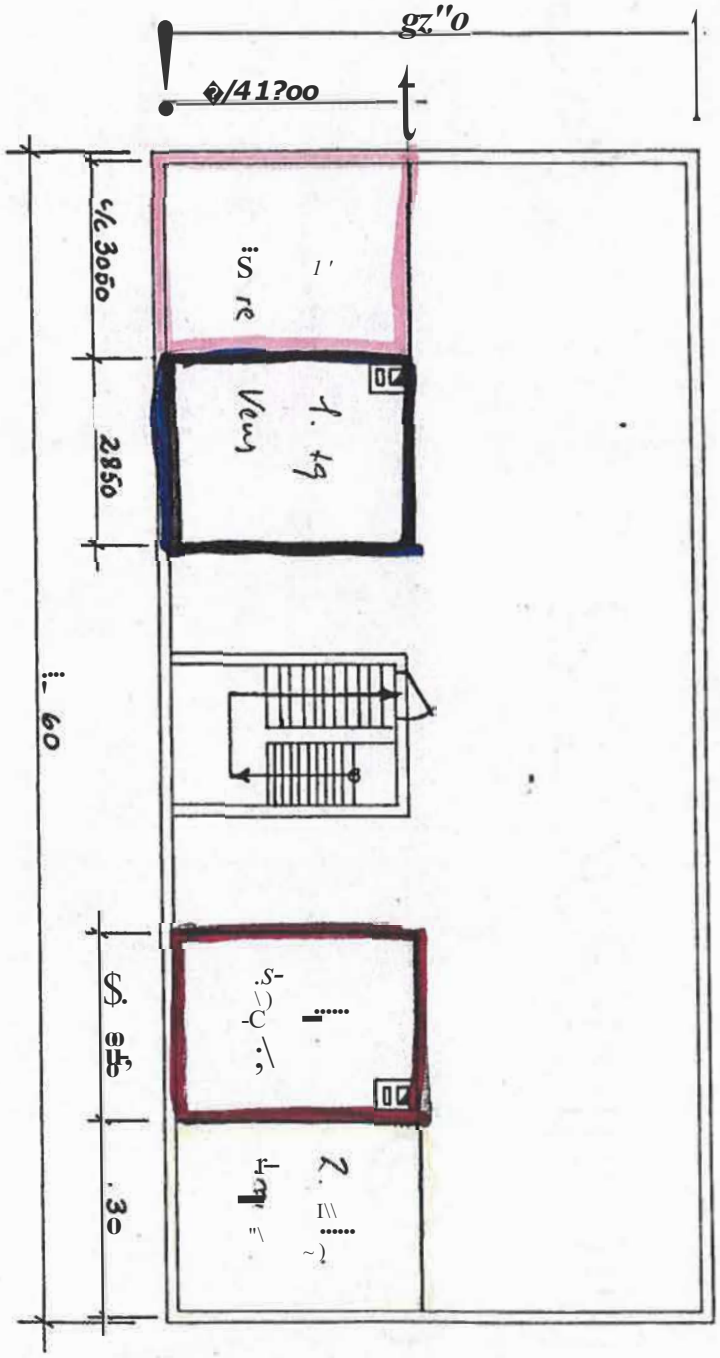
Oslo, den 3.november 1982

Høyesterettsadvokat
Jan Brækhus

Advokat
JAN KROHN

GNR 160 BNR 487: Langerudsvingen 11, 20 og 22. Loftsplan.

Tilhørende seksjon nr I - 3, 13 og 17
" " " 1, 15 og 19
" " " 4, 14 og 18
" " " 2, 16 og 20

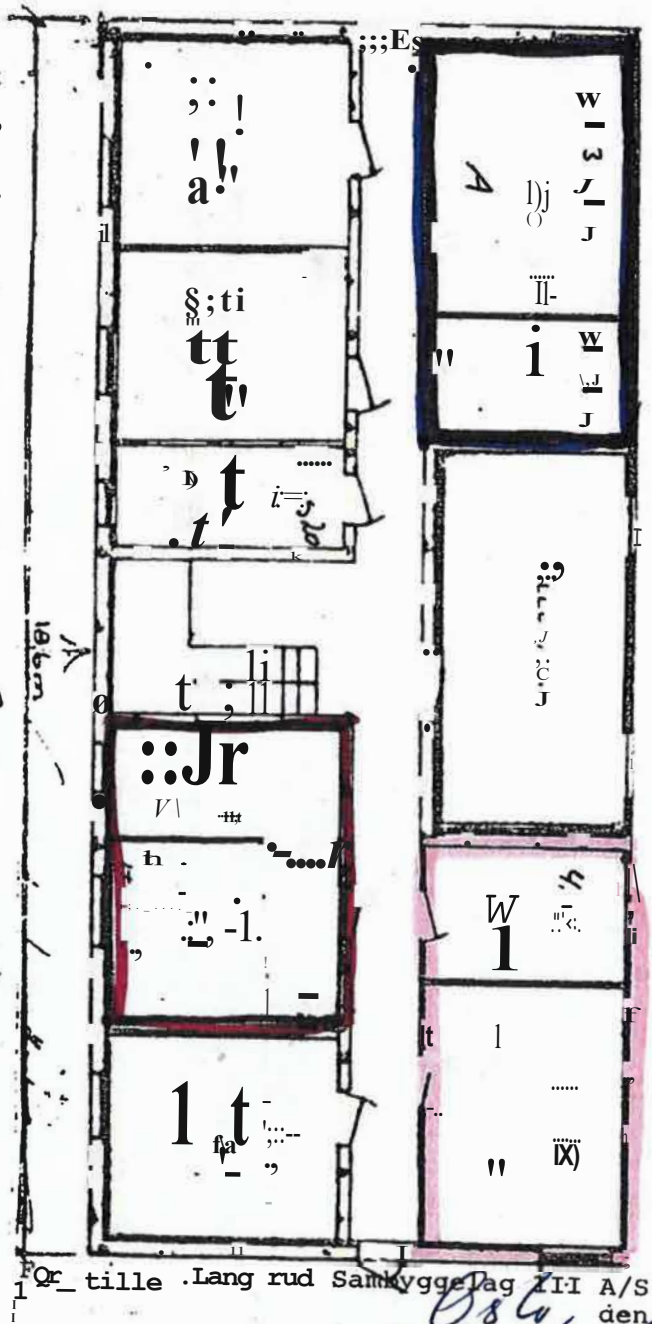


For Lille Langerud Sambyggelag III A/S iflg. fullm.
av 4. november 1982
Jan Brækhus

p.v.a./adv. Jan Krohn.

GNR 160, BNR 487: Langerudsvingen 11, 20 og 22 - kjeller

Boder tilhørende seksjon nr I - 1, 15 og 19
Boder tilhørende seksjon nr I - 3, 13 og 17
Boder tilhørende seksjon nr I - 4, 14 og 18
Boder tilhørende seksjon nr I - 2, 16 og 20



A-() lb, DEC. 06S-oiq..

For tilleggsgrunnlag til Langerud Samlyggelag III A/S iflg.fullm. den 3.november 1982

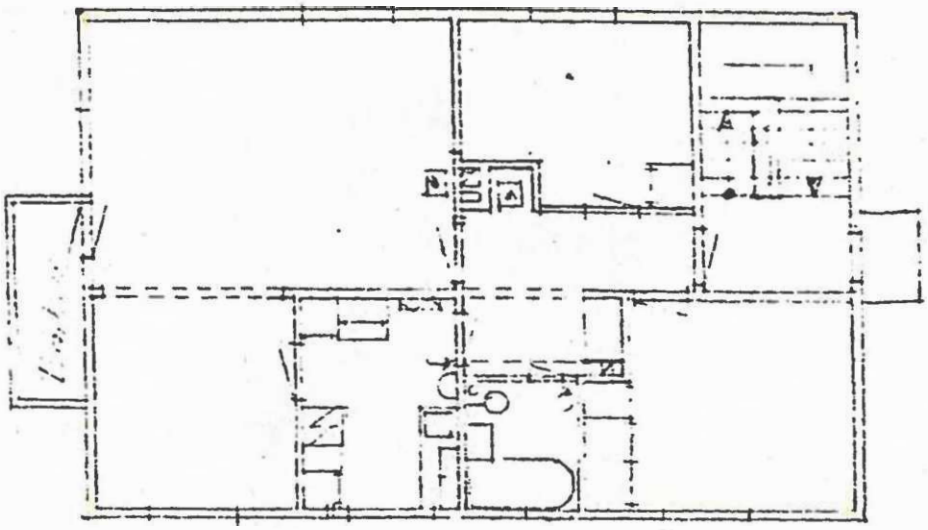
Høyesterettsadvokat
Jan Brækhus

Advokat
JAN KROHN

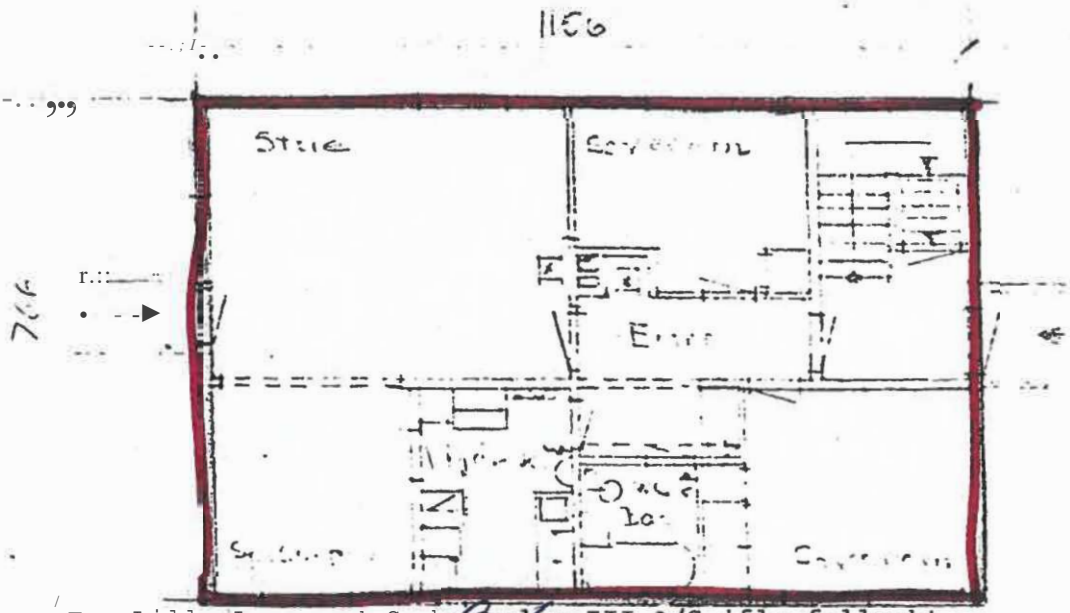
GNR 160, BNR 487: Langerudsvingen 13, 15, 17, 19, 24, 26 og 28 - horisontalt delte tomannsboliger.

Seksjon nr I - 6, 8, 10, 12, 22, 24, 26
Seksjon nr I - 5, 7, 9, 11, 21, 23, 25

AD 16.DEC.82 035087



2. et .



For Lill Langerud Sameie III A/S iflg.fullmakt
den 3.november 1982

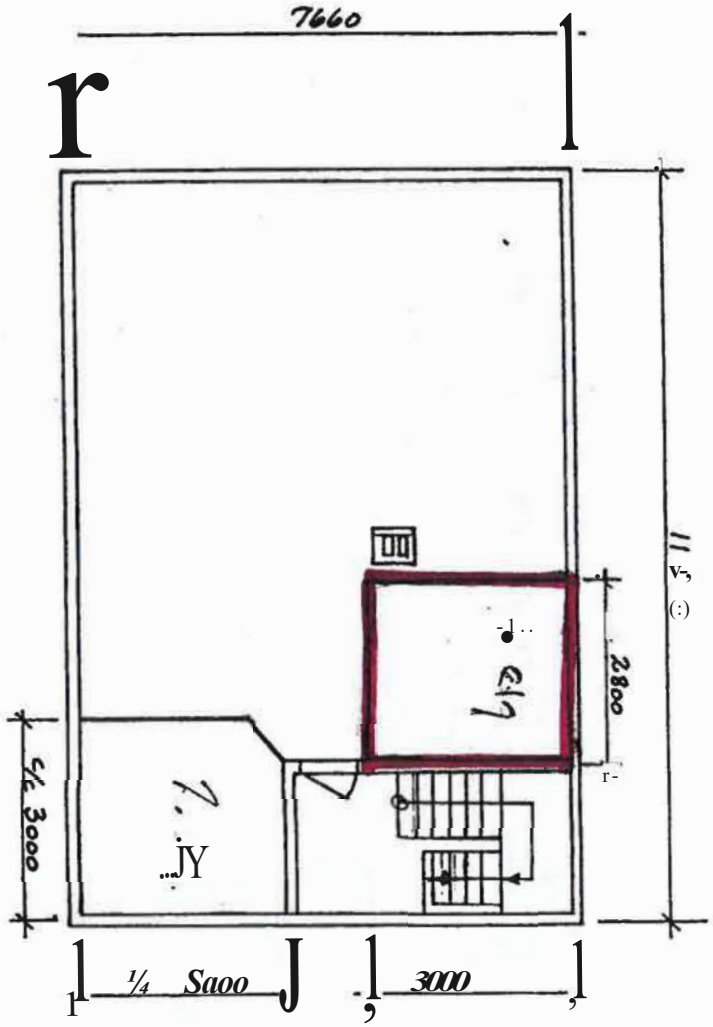
Høyesterettsadvokat
Jan Brækhus

Advokat
JAN KROHN

GNR 160 BNR 487: Langerudsvingen 13, 15, 17, 19, 24, 26 og 28.
Loftsplan.

Tilhørende seksjon nr. I - 6, 8, 10, 12, 22, 24 og 26
5, 7, 9, 11, 21, 23 og 25

Loftsplan H 1:



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

v/advokat Jan Krohn

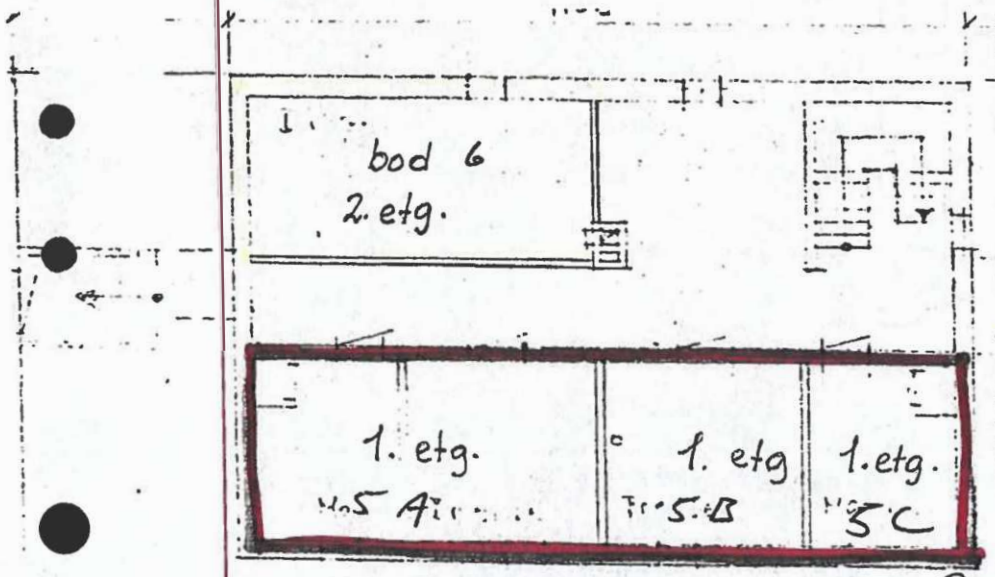
GNR 160, BNR 487: Langerudsvingen 13.

Kjellerplan.

Boder tilhørende:

Seksjon nr I - 5

Seksjon nr I - 6



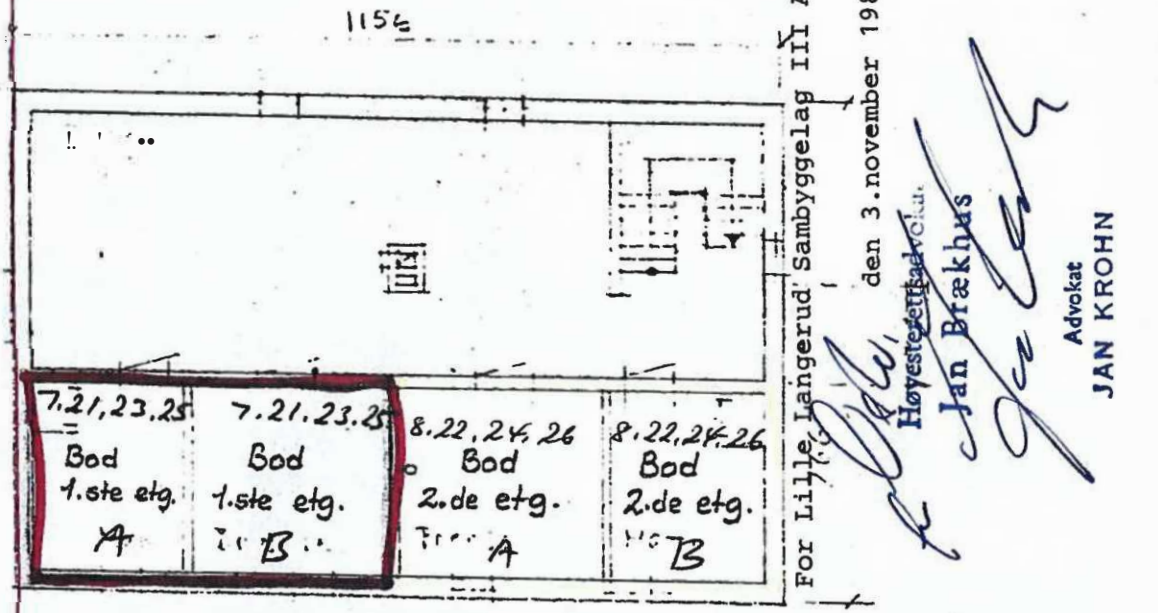
For Lillestrømgrud Sambyggelag III A/S iflg.fullm. den 3.november 1982
Høyesterettsadvokat Jan Brækhus
Advokat JAN KROGN

GNR 160, BNR 487: Langerudsvingen 15, 24, 26 og 28

Kjellerplan

Boder tilhørende sekjson nr I - 7, 21; 23 og 25
Boder tilhørende seksjon nr I - 8, 22, 24 og 26

AD 16.DEC. 82 035087



For Lille Langerud Sambyggelag III A/S
Erling Hullm.

den 3.november 1983

Høyesterettsadvokat
Jan Brækhus

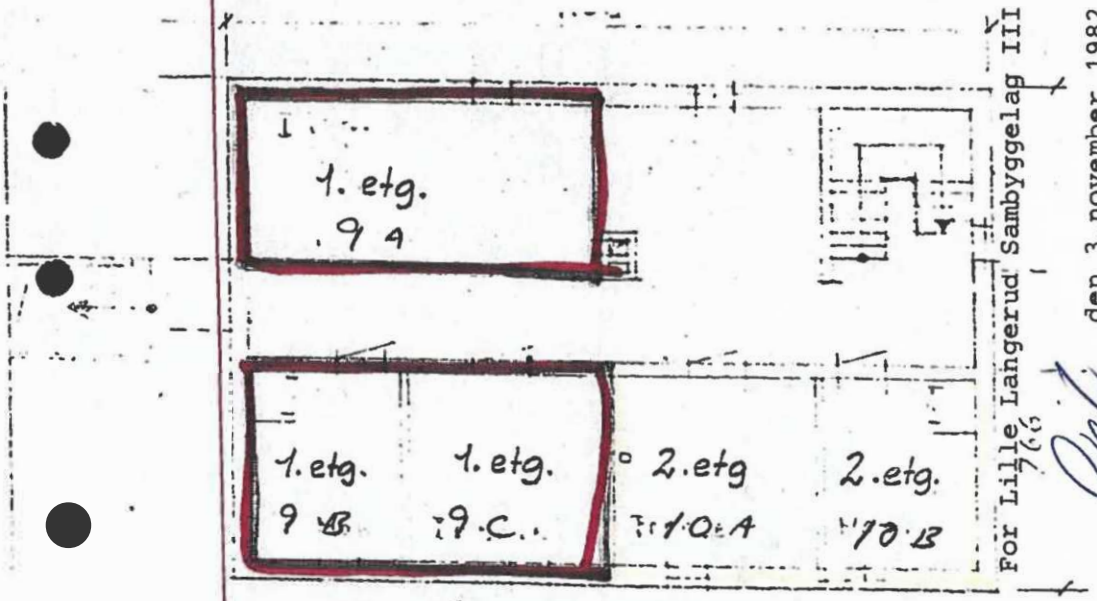
Advokat
JAN KROHN

AD 16. DEC. 82 035087

GNR 160, BNR 487: Langerudsvingen 17

Kjellerplan

Boder tilhørende seksjon nr I - 9 [redacted]
Boder tilhørende seksjon nr I - 10



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

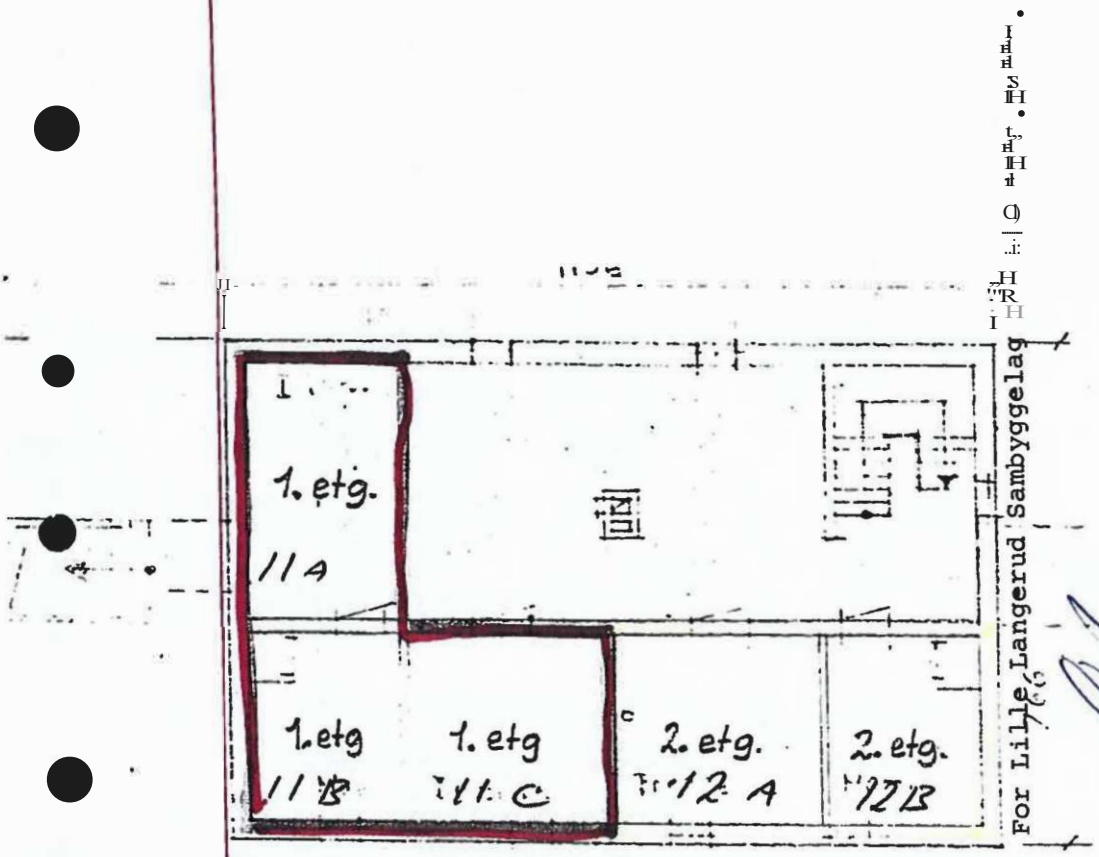
Eirik Andersen
Jan Johansen
Jacee Evanger
Jan Kyllingstad
Anette Tollefsen

A-0 lb, nec J i.., aa 5'b gr

GNR 160, BNR 487: Langerudsvingen 19

Kjellerplan

Boder tilhørende seksjon nr I - 11
Boder tilhørende seksjon nr I - 12



den 3. november 19

Høyesterettsadvokat
Jan Brækhus
Advokat

JAN

Avtale om omfordeling av boder og fellesområde i Langerudsvingen 22

Denne avtalen er signert mellom sameiere i Langerudsvingen 22

Langerudsvingen 22 (Gnr 160, bnr 487, seksjon 20) Ingebjørg Harmer Moen
Langerudsvingen 22 (Gnr 160, bnr 487, seksjon 19) Joakim Dyrdal & Kristine Nørstenæs
Langerudsvingen 22 (Gnr 160, bnr 487, seksjon 18) Said Ali Ahmed
Langerudsvingen 22 (Gnr 160, bnr 487, seksjon 17) Hans Erik Aursnes & Ida Linn Måløy

---

1. **Rammene for avtalen**
   Rammene for avtalen er gjengitt i plantegninger vedlagt som plantegning kjeller og plantegning loft, hvor det er gitt formålstjenlig avgrensning av den enkelte bruksenhet.

   1.2 Tidsramme:
   Avtalen vil være gjeldene fra signeringsdato. Alle flytter sine redskaper som ligger på fellesområde innen avtalt tid. For utflytting av vaskemaskiner blir sameiere enige om når dette skal skje, men innen utløpet av året.

2. **Vilkår for avtalen loft**

   2.2 Seksjon nr. 18, Said Ali Ahmed overtar området til og med trappeløp, i tillegg til eksisterende bebyggelse. Videre skal det legges til rette for at seksjons nr. 20 skal kunne komme seg inn til sin bod.

   2.3 Seksjons nr. 20, Ingebjørg Harmer Moen, kan benytte seg av seksjons nr. 17, Hans Erik Aursnes/Ida Linn Måløy sine to boder på loft fra nyttår, eller senere når hun måtte ønske.

3. **Vilkår for avtalen kjeller**

   3.2 Matbod ved siden av vaskerom
   Denne tilhører seksjon nr. 20, Ingebjørg Harmer Moen og vil fortsatt tilhøre henne.

   3.3 Rom under trapp/kjeller
   Dette blir bod for seksjon nr. 18, Said Ali Ahmed.

   3.4 Stoppkran
   Det legges til rette for at seksjon nr. 20, og seksjon nr 18 får fri tilgang på stoppkran til sitt utevann ved å flytte denne sammen med de andre stoppkranene.

3.5 Fellesrom
Dette blir fordelt mellom seksjon nr. 20, Ingebjørg Harmer Moen, seksjon nr 18, Said Ali Ahmed og seksjon nr. 17, Hans Erik Aursnes/Ida Linn Måløy i henhold til plantegninger.

3.6 Resterende område i kjeller.
Resterende område i kjeller blir fordelt mellom seksjon nr. 19, Joakim Dyrdal/Kristine Nørstenæs og seksjon nr. 17, Hans Erik Aursnes/Ida Linn Måløy i henhold til plantegninger

4 Avsluttende kommentar/aksept
Denne omfordelingen av fellesområde er gjeldende fra signeringsdato

5 Aksept

For seksjon nr. 17. Ida Linn Måløy

For seksjon nr. 18 Said Ali Ahmed

For seksjon nr. 19

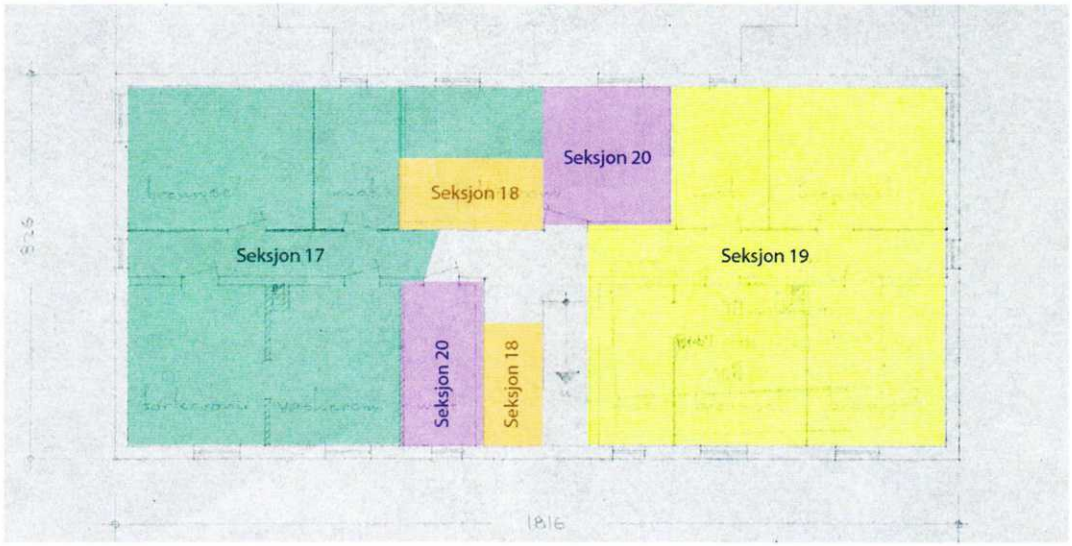
For seksjon nr. 20 I. Harmer Moen

Dato: 29/7-2012

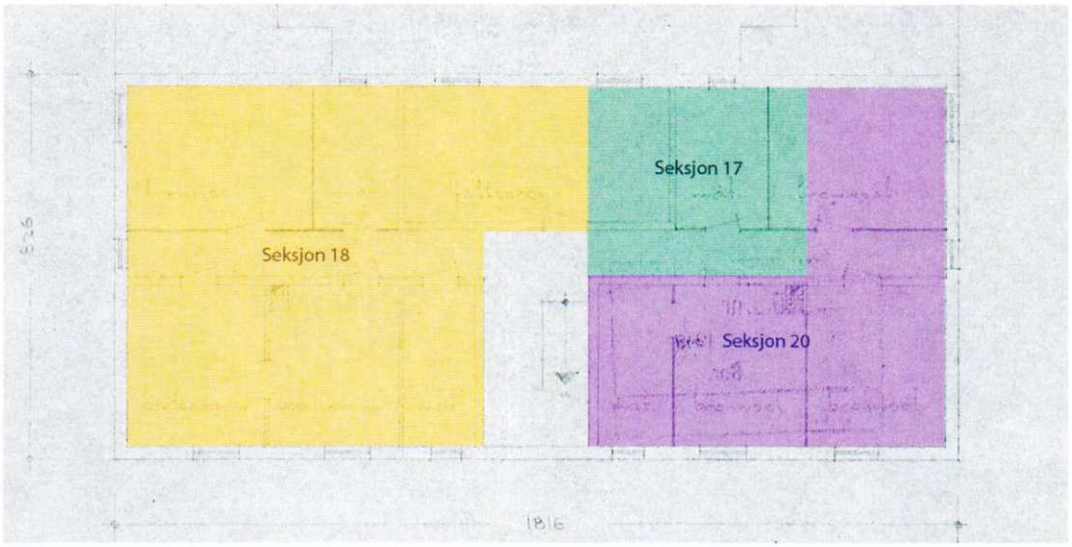
Vedlegg: Plantegning kjeller, plantegning loft

Tillegg: S.18 bygger ny dør, ved siden av eksisterende, dør adgang til loft for S.20

Plantegning kjeller:



Plantegning loft:



Avtale om omfordeling av loft og kjellerareal i Langerudsvingen 22

- Supplerende til avtaler inngått i 2012/2013

- Seksjon 20 ved eier Håndverkspartner AS, overtar de deler av loft, som seksjon 17 pr dato disponerer fra seksjon 17, ved eier Måløy og Aursnes.

- Seksjon 17, ved Måløy/Aursnes overtar kjellerbod til venstre for trappeløp fra Håndverkspartner AS, samt tilstøtende gangareal til boder. Seksjon 17 setter opp en ny vegg med inngangsdør til egen seksjon i midten av trappeløp mellom kjeller og husets 1. etg. Eksisterende rømningsveier fra kjeller og opp kjellertrapp skal opprettholdes som i dag i forhold til brannkrav. Seksjon 20 må også brannsikre sin bod i kjeller ihht. krav.

- Hovedsikringsskap oppgraderes og flyttes til fellesareal slik at det er i tråd med Hafslund sine regler for tilgjengelighet. Kostnader knyttet til flytting og oppgradering av hovedsikringsskap bekostes likt av seksjonseierne i Langerudsvingen 22.

- Seksjon 20, Håndverkspartner AS og Seksjon 18, Grahn disponerer sammen 100% av loftsarealet i Langerudsvingen 22. Disse enes om plassering av veggskille mellom seksjonene på loft der nåværende trappeløp mellom 2.etg og loft overbygges og innlemmes i boligseksjoner på nivå med nåværende loftsplan. Seksjon 17 og seksjon 19 eier tilsammen 100% av kjellerarealet foruten 1 bod tilhørende seksjon 20.

- Seksjon 20 og Seksjon 18 vil etter enighet om skillelinjer for avdeling av loftsarealet, byggemelde sitt respektive areal for å innlemme dette i eget boareal. Kjellerplanet skal ha tilsvarende mulighet for bruksendring. Avtalens gyldighet baserer seg på at kjellerplanet godkjennes til boligformål på linje med loftsplan.

- Arealet i nåværende trappeløp mellom 2.etg. og forlengelsen av eksisterende loftsgulv inklusive repos benyttes som oppbevarings bod av Seksjon 17. Ved krav til brannsikring/merkostnader her anses denne på linje med fellesareal. Denne etableres i samarbeid mellom seksjon 17 og 18.

- Innlemming av kjeller og loft fører til at bygget går ut over 3 bebodde plan. For at bygget skal møte krav som utløses, herav brannsikring så må muligens fellesareal, trappeløp og seksjoner utbedres. Bygging utover 3 plan kan medføre en dispensasjonssøknad til PBE, uavhengig kontroll og annet. Slike forhold som medfører skade eller merkostnader for bruksendring av kjeller og loft til boareal deles likt mellom seksjonseierne i Langerudsvingen 22, slik at det ikke kommer andre sameiere til ugunst. Kostnader fordeles fortløpende. Adkomst til kontroll/utbedring/nye tiltak via fellesarealer eller boder i forbindelse med brannsikring må tilgjengeliggjøres ved behov.

- **Kostnader gjeldende søknad, planlegging og gjennomføring av bruksendring av areal fra fellesområde til eget eiet areal tilknyttet egen seksjon bekostes av den aktuelle seksjons eier, med unntak av andre poengteringer i denne avtalen.**

- **Disponering av arealer er gyldig fra dags dato. Avtalen er bindende også for fremtidige eiere. Denne avtalen skal sikres juridisk og kostnaden deles likt.**

Oslo, 16/3-19.

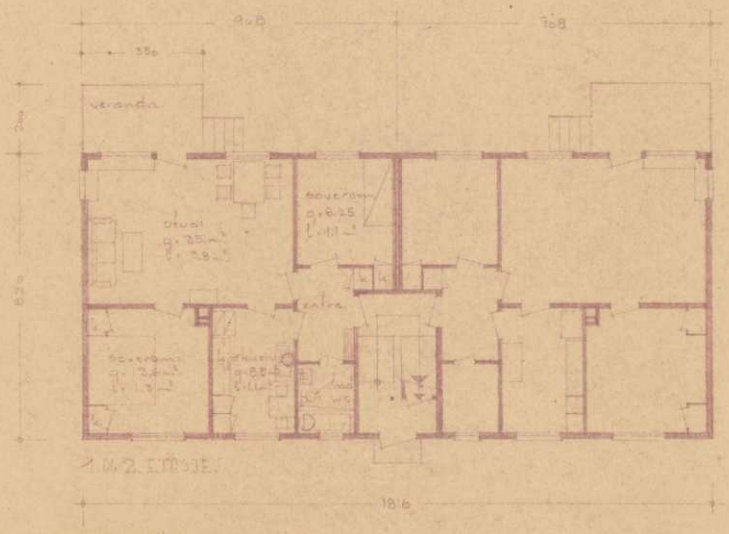
For seksjon 17

For Seksjon 18

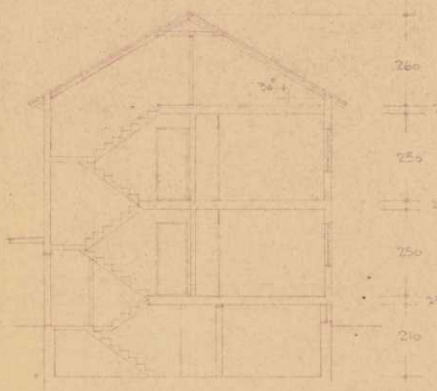
For Seksjon 19

For Seksjon 20

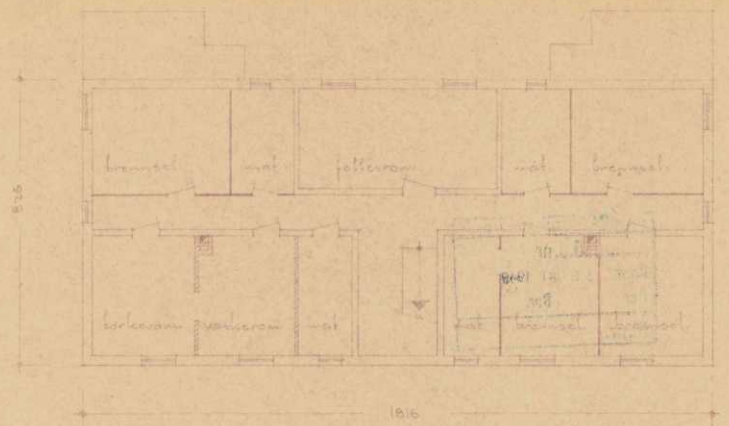
Håndverks Partner as



1. OG 2. ETASJE.



SNITT.

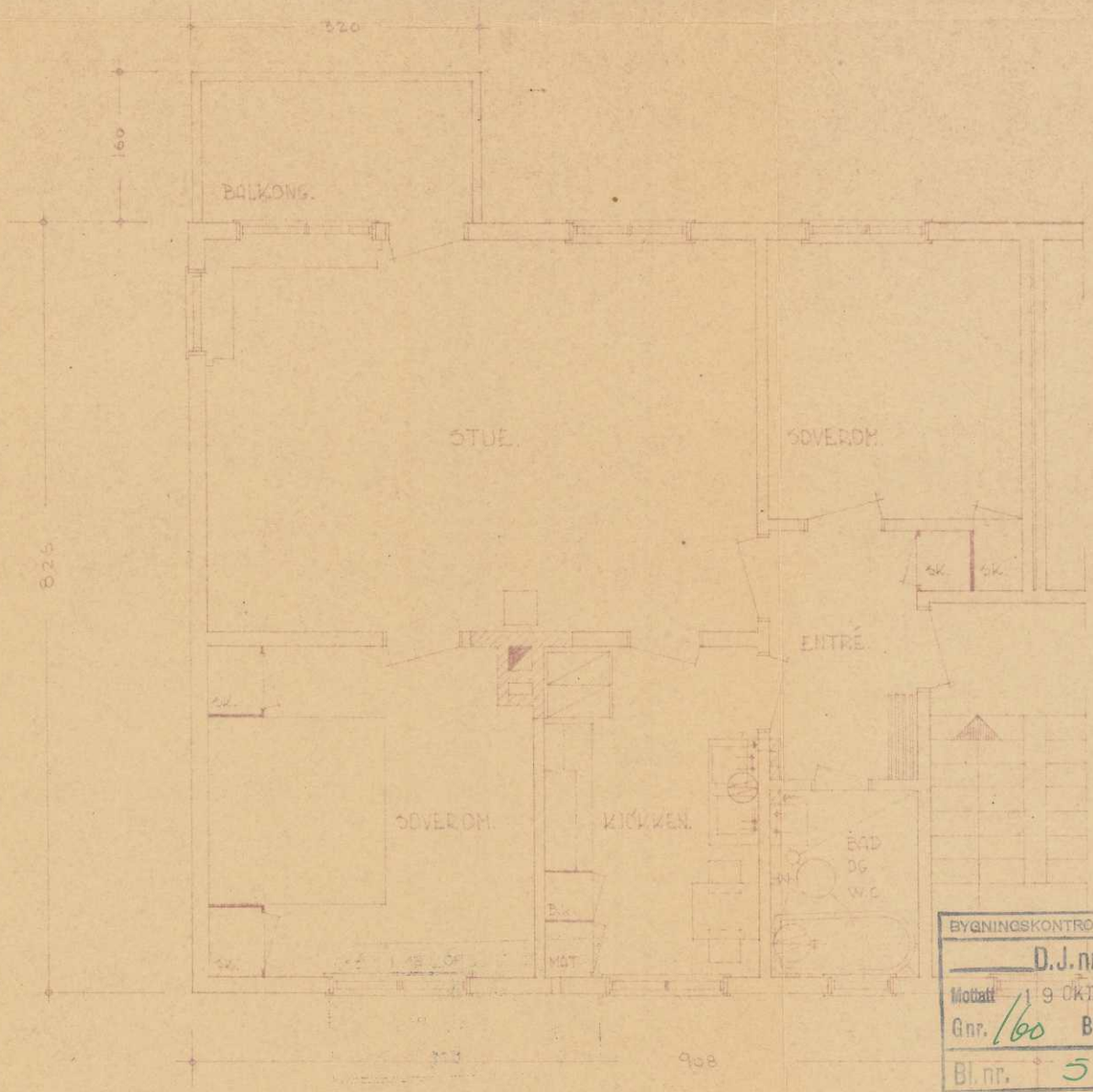


KJELLER.

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 3161
Mottatt 19 OKT. 1949
Gnr. 160 Bnr. 11. B.S.
Bl.nr. 4.

HUS NR. B.S.

LILLE LANGERUD SAMBYGGELAG II A/S.	
PLANER OG SNITT A-M. BOLIG	1:50 1:100
ENVALD OLSSON. ARK. M.N.A.L. OSLO.	TEGN.NR. 10-3 DATO 29.9.49 RETTET:



BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 3161
Mottatt 19 OKT. 1949
Gnr. 160 Bnr. 11/B 5.
Bl.nr. 5.

4-M.BOLIG. HUS NR. B.5.

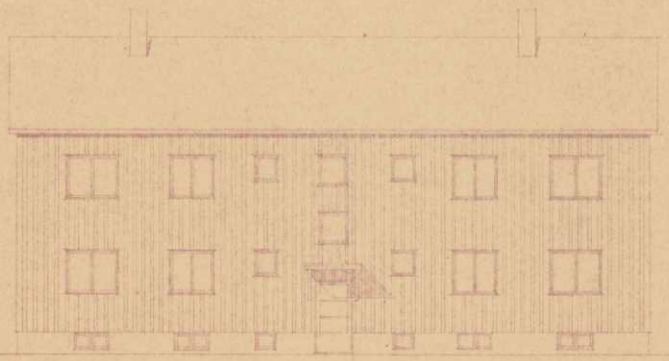
LILLE LANGERUD SAMBYGGELAG III 9/5

PLAN AV LEILIGHET 2.ETG. M 1:50

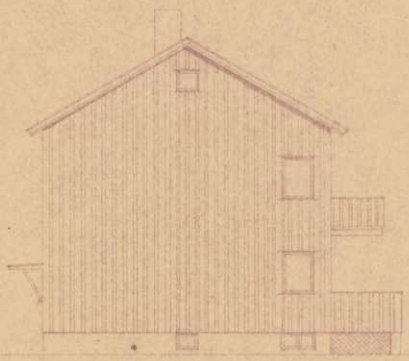
EWALD OLSSON
ARK. M.N.A.L.
OSLO.

TEGN. NR. | DATO: 10-49

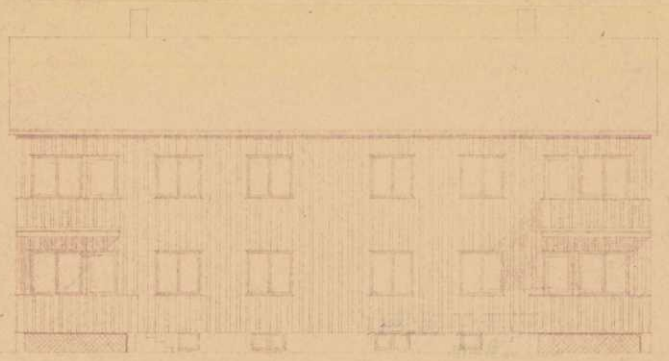
VERTEI:



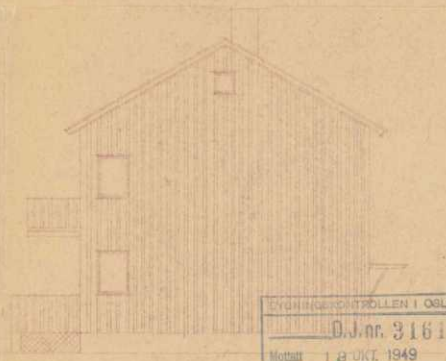
MOT ØST.



MOT NORD.



MOT VEST.



MOT SØR.

EVENTUELL KONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 3161
Mottatt 18 OKT. 1949
Gnr. 160 Bnr. 11 B. 5
Bl. nr. 6.

HUS NR. B.5.

LILLE LANGERUD SAMBYGGELAG
FASADER 4-M. BOLIG. M 1:100
EWALD OLSSON. TEGN. NR. 104 DATO 23/9-49
ARK. M.N.L.F. RETTET:
OSLO

32 Hauptzeichnungen

Elektro-fagmannen AS



Bolighus 1.etg høyre

Langerudsvingen 22, 1187 Oslo

Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405-2: 2020 avsnitt 8

Det er ikke avtalt el-termografering på kontrollen

Sjekklisten utført 22.09.2025

ID 1416307

Kunde:	Fredrik Stubergh
Kontroll utført av:	Nicklas Myhrer
Kontrollforetak:	Elektro-fagmannen AS

Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	7	0

Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	5	0

Lukkede avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	2	0

TG0 **TG0 Ingen avvik** Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre, ingen symptomer på avvik. På denne tilstandsgrad kan kontrolløren ha valgt å legge inn for eksempel bilder for å vise hva som er kontrollert men det er ingen feil og mangler som må rettes opp i ved TG 0 tilstandsgrad.

TG1 **TG1 Mindre, moderate avvik eller anbefalt sikkerhetstiltak** TG1 representerer kun små ikke alvorlige avvik eller forslag, informasjon og anbefalte sikkerhetstiltak, som kan bidra til at elsikkerhetsnivå et i anlegget blir bedre. TG 1 betyr at det er vedlikeholdt og det er ikke vesentlige mangler.

TG2 **TG2 Vesentlige avvik** Delen er sterkt nedslitt eller har vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid eller mangelfull eller feil utført vedlikehold. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. ellers bør man kontakte forsikring dersom det ikke rettes alle avvik innen en mnd.

TG3 **TG3 Store eller alvorlige avvik** Delen har nært forestående eller totalsvikt kan være fare for liv og helse. Behov for strakstiltak. Dette er alvorlig avvik som må utbedres med engang.

Innledning og konklusjon til rapporten

Innledning

Ansvarlig person hos kunden er ansvarlig for å følge opp innehold i rapport og vurdere evt. avvik og sikkerhetsanbefalinger som er ført opp slik at den elektriske installasjon/utstyr er i sikkerhetsmessig forsvarlig stand jfr. kravene i § 2 i El-Tilsynsloven. Det er spesielt viktig at evt. oppsatte TG 3 avvik innebærer fare for liv, helse og materielle verdier og derfor må man rette avviket umiddelbart. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. eller utbedres iht. nærmere anbefaling og avtale man må gjøre med el-virksomhet.

Konklusjon

Anlegget er i generelt bra stand, har blitt utbedret underveis de siste 20 år. Mangler generelt dokumentasjon.

Grunnleggende opplysninger

Kontrollforetak

Elektro-fagmannen AS
post@elektro-fagmannen.no
22909790
Strømsveien 325 , 1081 Oslo

IK ansvarlig: Nicklas Myhrer
nicklas@elektro-fagmannen.no
94888633

Om rapporten

Kontroll dato: 22.09.2025
Neste kontroll: 22.09.2025

Sted: Langerudsvingen 22 , 1187 Oslo

Nettsystem: IT 230 V
Kontrollobjekt: Generell kontroll av anlegg med stikkprøver
Kontrollobjekt som er ikke kontrollert

- Fellesanlegg, hovedjord

Kontrollør

Nicklas Myhrer
nicklas@elektro-fagmannen.no
94888633

Nivå på kontrollør:
405-2 sertifisert bolig og brannforebyggende
405-3 sertifisert næring

Kunde

Fredrik Stubergh
fredrik@orvei.no

Langerudsvingen 22
1187 Oslo

Ansvarlig person hos kunden:
Fredrik Stubergh
Fredrik@orvei.no
95886533
Stilling: Eier

Referansenivåer

Referansenivå når installasjon ble bygget: 1998
Referansenivå senere større ombygninger i senere år: 2006

Informasjon om elektrotermografi

Nivå D
Kunden har ikke bestilt Elektro-termografering og eier er ansvarlig for dette tiltaket videre selv

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **22.09.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1416317 - [S] Manglende dokumentasjon på utført arbeide i leilighet

Kommentar

Kunde kunne ikke fremvise dokumentasjon på utført arbeid i boligen.

Paragrafer

FEL § 12. Dokumentasjon for anlegget manglet
FEL §12 Dokumentasjon for anlegget manglet herunder samsvarserklæring, risikovurdering, sluttkontroll, kursfortegnelse

Lokasjon

Her og der

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

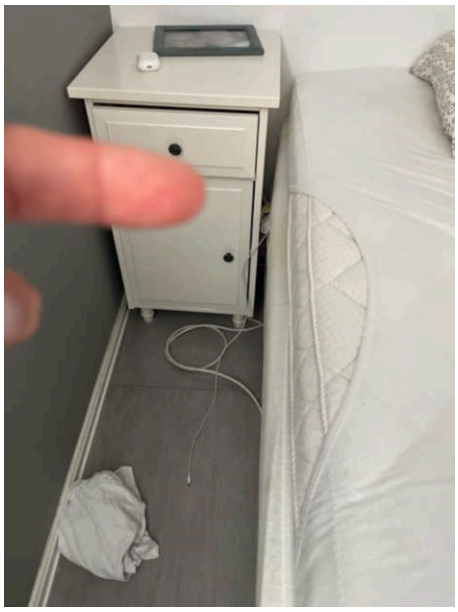
TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **22.09.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1416324 - [T] Skjøteledning til antatt permanent lading av telefon



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 16. FEL § 38. Fast og varig bruk av skjøteledning
Det ble observert fast / varig bruk av skjøteledning. Fast installasjon må benyttes da varig permanent bruk av skjøteledning ikke er en tilfredsstillende løsning.

Lokasjon

Soverom kjeller

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **22.09.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1416356 - [L] Kabel ikke vanntett i rør i bakke

Kommentar

Det er brukt pr kabel som tilførsel til utebod, denne tåler ikke å ligge i vann over tid



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

El-Tilsynsloven § 2. Støv/smuss/vann eller annet som kan forringe de elektriske elektrisk utstyr og materiell
Det ble avdekket avvik med støv / smuss/ fukt / vannsøl eller annet som kan forringe elektrisk utstyr, bilde vedlagt i avviket beskriver spesifikk hvor og hva som ble oppdaget. Kun produsent kan stille videre garanti for elektriske utstyret, da dette er CE merket og faller under Forskrift om elektrisk utstyr. Utskiftning eller sakkyndig kontroll i samråd med produsent må evt. vurderes.

Lokasjon

Uteområde

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **22.09.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1416372 - [L] Utstyr som ikke er i bruk står igjen

Kommentar

Utstyret er frakoblet og står igjen, må fjernes



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 16 og eldre regelverk. Installasjon som ikke er i bruk må enten fjernes eller settes i drift/vedlikeholdes i samsvar med forskriftene

FEL § 16 risikovurdering. FEB § 121. EIERS/BRUKERS ANSVAR - INTERNKONTROLL Eier og bruker av elektriske installasjoner har plikt til å sørge for forsvarlig vedlikehold og ettersyn av installasjonen slik at den til enhver tid er i forskriftsmessig stand. Ved bruk av installasjon og utstyr skal det vises aktsomhet slik at det ikke oppstår fare for liv eller eiendom. Elektriske installasjoner som ikke er i bruk (drift) skal enten fjernes eller vedlikeholdes i samsvar med forskriftene. NVE, Elektrisitetstilsynet eller særlig tilsyn kan pålegge eier/bruker av elektrisk installasjon å iverksette internkontroll (egenkontroll).

Lokasjon

Sikringsskap

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

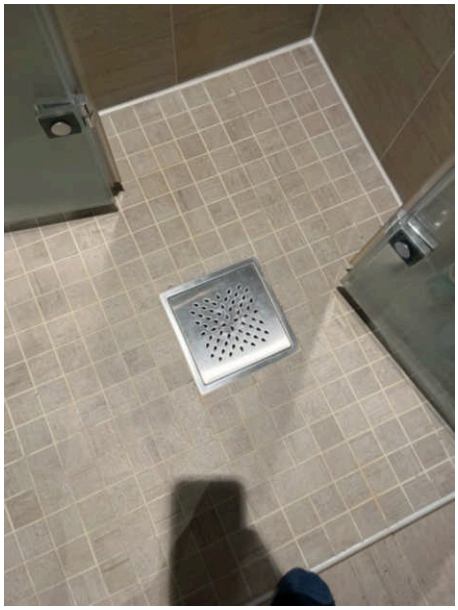
Avvik opprettet **22.09.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1416383 - [J] Ikke påvist utjevning til sluk

Kommentar

Det var ikke utjevnet til sluk i kjeller, mulig det er utjevning på avløp felles men dette vites ikke



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 19 jordingsanlegg
Utjevningforbindelser til andre ledende deler er ikke intakt eller mangler for metalliske rør, avløpsvann

Lokasjon

Bad kjeller

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

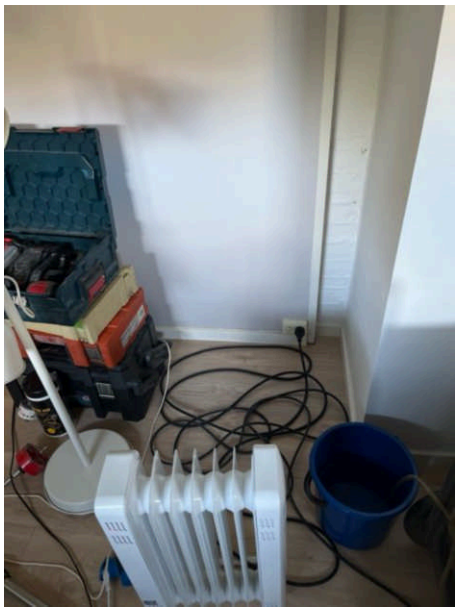
TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet **22.09.2025**

Avvik lukket **23.09.2025**

ID 1416315 - [J] Ujordet stikkontakt i jordet omgivelse



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 19 og 21. Jordingsanlegg. Beskyttelse mot elektrisk støt ved feil
Jordet og ujordet elektrisk utstyr var utsatt for samtidig berøring i samme rom / området

Lokasjon

Kjellerstue

Ansvarlig person for retting av avvik

Nicklas Myhrer
nicklas@elektro-fagmannen.no
94888633
Firma: Elektro-fagmannen AS

Kommentar ved lukking av avvik

Skiftet til jordet

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet **22.09.2025**

Avvik lukket **23.09.2025**

ID 1416343 - [J] Mangler jord i armatur

Kommentar

Manglende jord i armatur



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 19 Jordingsanlegg. Utjevningforbindelse hadde for høy motstand
Utjevningforbindelsen det er tatt bildet av hadde for høy motstand og det må etterses at utjevning blir lav nok i forhold til regelverket.

Lokasjon

Kjøkken

Ansvarlig person for retting av avvik

Nicklas Myhrer
nicklas@elektro-fagmannen.no
94888633
Firma: Elektro-fagmannen AS

Kommentar ved lukking av avvik

Skiftet armatur til nytt

Sjekklistepunkter

a. Temperatur ved belastet anlegg (varmgang i tilkoblinger)	OK
b. Sikringsstørrelse og kabeltverrsnitt	OK
c. Sikringslokk, bunnskruer og renhold	OK
d. Kabelinnføring	OK
e. Isolasjonsmåling	OK *Kommentar: 24*
f. Jordfeilvern/jordfeilvarsler	OK *Kommentar: Testknapp ok, utløserstrøm ok testet*
g. Lysbuevern (AFDD)	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
h. Overspenningsvern	OK
i. Jording og utjevning sikringsskap	OK
j. Jording og utjevning installasjon	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
k. Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger mv.	OK
l. Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
m. Lavvolt belysningsanlegg	OK
n. Funksjon av røykvarslere og test	OK *Kommentar: Koblet opp mot hverandre*
o. Skjult varme	OK *Kommentar: Målt ok motstand mellom fase og jord alle steder.*
p. Lading av elbil	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
q. Solcelleinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
r. Batteriinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)

s. Dokumentasjon	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
t. Andre sjekkliste punkt som kan være aktuelle i visse installasjoner	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.

Informasjonspunkter

Komfyrbranner

Vi vil informere om at dette er en av de vanligste brannårsakene og derfor anbefaler vi at dere som evt. ikke har komfyrvakt fra før kontakter oss og anordner dette tiltaket med en komfyrvakt. Vi vet at det er stor risiko til stede for at personer i huset kan glemme å slå av komfyren. Spesielt gjelder dette der det er eldre eller demente beboere eller folk som har drukket dessverre kan også glemme å slå av komfyren viser statistikk. Etter at NEK 400:2010 normen kom ut ifra året 2010/2011 er det krav om fastmontert komfyrvakt i alle bolig, hytte og leiligheter. I året 2018 var det over 3500 uttrykninger til boliger fra brannvesenet og av alle disse uttrykninger kom hele 45 % av brann eller branntilløp som startet fra komfyrbranner. Så dette er et viktig tiltak. Også barn og ungdom kan fort glemme platetoppen når de for eksempel komme hjem fra skolen skrur på platen og for eksempel går å gamer eller gjør lekser. Derfor er dette et veldig viktig brannforebyggende tiltak å ha på plass også i installasjoner før 2011 før dette tiltaket ble et absolutt krav. En annen viktig sak er at alle vifter som hører til platetopp eller de eldre komfyrer der må man rense filteret jevnlig og relativt ofte. Ellers danner det seg mye fett oppe i viften og dersom man da glemmer platetoppen på kan det bli så varmt at mye fett fra viften drypper ned og så kan faktisk en brann starte ut ifra fett i viften. Mange vifter er filteret godkjent for å vaske rett i oppvaskmaskin, men dette må man sjekke evt. med produsenten eller evt. i bruksanvisningen til viften.

Eiers ansvar, samsvarserklæring og dokumentasjon

Husk at eier og evt. leietaker (bruker) begge er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i orden. Husk også på at siden året 1999 er alle elektroforetak pliktig å utstede en samsvarserklæring på alle arbeider som blir foretatt. Samsvarserklæring er et verdipapir som skal oppbevares i hele anleggets levetid og at dokumentasjonen er viktig ved senere utvidelser. Det finnes elektroniske lagringsmuligheter i ulike skyløsninger som følger boligen for eksempel boligmappa.no og om det leveres i denne løsningen trenger dere ikke foreta dere noe annet enn å sjekke at dokumentasjoner blitt levert, men ikke alle elektrikere firma benytter boligmappa.no så da må man ta vare på alt som leveres av slike erklæringer i hele levetidens for anlegget. Ved både salg og elverks kontroller eller 405 kontroller eller andre el-kontroller vil det bli sjekket at dere kan fremlegge slik dokumentasjon fordi dette er myndighetspålagt og inneha siden 1999.

Tildekking av ovner og bruk av elektrisk forbrukerutstyr

Det er forbundet med stor brannfare ved tildekking av elektriske ovner. Også ved for eksempel tørking av klær i en tørketrommel som blir tatt ut og lagt i en haug oppe på et golvbelegg med varmekabel i golvet kan det bli brannfare og svidd golvbelegg med skader. Husk at også elektrisk utstyr ikke må tildekkes i noen som helst situasjon. Tørketrommel som har lofilter så skal dette renses ved jevne mellomrom iht. produsentens føring i bruksanvisningene til produktet. Informer om at elektrisk forbrukerutstyr har begrenset levetid og at dette bør skiftes ut og kasseres når det blir gammelt. Informer om at kassert elektrisk utstyr kan leveres gratis hos enhver forhandler som selger tilsvarende nytt utstyr. Informer om risikoen ved bruk av effektkrevende elektriske utstyr om natten uten tilsyn, f.eks. om natten på grunn av lengre responstid ved en eventuell brann, eksempelvis tørketrommel, vaskemaskin etc.

Fare ved bruk av for store lyskilder

Det er en stor brannfare ved bruk av for sterke lyspærer eller ved bruk av feil pæretyper i forhold til det armatur, sokkel og skjermer er beregnet for. Høy temperatur og svidde lampeskjermer kan være et tegn på dette. Husk at det er spesielt viktig at innfelte downlight med halogen pærer eller tilsvarende så er det normalt kun typen ALU pære som er egnet pga disse ALU-pærene stråler varmen i hovedsak ut av pæren og ikke opp i taket i downlight kassen slik som andre halogen pære typer ville gjort. De som selger slike pærer i butikkene rundt omkring (Clas Ohlsson – Biltema – Mega flis etc.) vet ofte ikke om at dere kun skal ha ALU pærer på innfelt downlight. Husk også at man må alltid sjekke styrken i watt hva man maks kan sette inn, er du i tvil snakk med elektriker / el-kontrollør fordi feil pære kan bety brann i ytterste konsekvens. Generelt bør man nå til dags alltid sjekke med elektroforetak om hva det vil være av kostnad og skifte til LED utførelse på hele innfelte downlight anlegg installasjonen. LED gir mye mindre varme og derav mindre brannfare og de bruker mindre strøm og de holder normalt mye lengre før pæren ryker. I tillegg vil de på

varmere årstider når det er mørkt ute ikke lage så mye varme i rommene på varme årstider som halogen gjør.

Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger

Skjøteledninger kan være både brannfeller og snublefeller. Det skal ikke benyttes skjøteledninger til apparater med høye belastninger. Og er det over 1000 W belastning sier både myndigheten DSB og DLE det lokale el-tilsynet at man da bør kun benytte skjøteledning under tilsyn hele tiden. Dette i praksis betyr at dere må sørge for at alt av VV beredere, vaskemaskiner, tørketrommel, el kjøretøy og mye annet som har over 1000 W belastning skal ha fast installasjonsopplegg. La gjerne vårt elektroforetak ta jobben med å utvide din faste installasjon med flere stikkontaktuttak. Dersom dere benytter skjøteledninger som er på store belastninger I fra NEK 400 2010 som kom i 2010/2011 er det i bolignormen 823 satt krav til antall stikkontaktuttak pr kvadratmeter i ulike rom så fra denne tiden blir det normalt nok stikkontakter ut ifra regelverket. Det lokale el-tilsynet i Norge sier ellers at skjøteledning i seg selv ikke er farlig, men de sier også at 7 av 10 nordmenn bruker skjøteledninger som er farlige. De lokale el-tilsyn anbefaler ellers at skjøteledning i skjøteledning ikke brukes, de sier at skjøteledning skal ligge mekanisk beskyttet og i samme rom. Og utvendige skjøteledninger som brukes sporadisk må være jordet i begge ender og de må også kobles til jordet kontakt før bruk.

Risikoen ved løse lamper og ovner i barnerom

Dette kan være en brannfelle dersom barn skulle ta lampen med seg under dynen slik at lampen blir tildekket. Det er også brannfare forbundet med både løse ovner/vifteovner samt lading av elektriske duppe dingser som smart telefon, nettbrett etc. på natten. Husk at røykvarsler som er optiske og med seriekobling kan redde et liv i din famille dersom dette er installert og det en natt skulle oppstå brann inne på et rom hvor noen sover med en lukket dør.

Risiko for TV- og monitorbranner

Flatskjermer LCD og plasma etc. dersom de har jordet støpsel og jordet kontakt skal evt. antennekabel (for eksempel fra Canal digital eller GET) med innbygget transformator ha galvanisk skille. Tilsvarende gjelder PC med TV-kort som er koblet til kabelnett/telenett. Dette kan du sjekke med din bredbånds leverandør om de har sørget for i den løsningen dere har installert. Ved vanlig fiber installasjon er ikke dette viktig kun der det er koaks antenne kabel pga det kan oppstå to forskjellige jordpotensialer inne i TV der antenne kabel og vanlig strøm kabel treffer hverandre, og dette har ført til flere branner i slike flatskjermer. I nyere anlegg er vanligvis galvanisk adskillelse på plass fra bredbåndsleverandøren.

Behov for overspenningsvern

Informer om behovet for overspenningsvern (primærvern) montert i boligens sikringsskap. I tillegg bør det i installasjonen være installert pluggvern/finvern for ekstra vern av elektronikk som PC og lignende. I boliger forsynt ved jordkabel bør det også være installert pluggvern. Krav om overspenningsvern i alle installasjoner kom NEK400:2010.

Behov for jordfeilvern/lysbuevern (AFDD)

De anlegg som det før i tiden ikke var krav til jordfeilbryter eller såkalte jordfeilautomater, så er dette sterkt anbefalt og et viktig tiltak for sikkerheten og etter montere. Både i forhold til elektrisk sjokk at noen kan henge fast, eller få alvorlig støt eller strømgjennomgang, men mindre kjent er det at jordfeilautomaten også i de norske spesielle IT nettsystem

Tørt/sprøtt ledningsanlegg

Der det oppdages at hele eller deler av installasjonsledningene begynner å bli sprø eller tørre, slik at det er stor fare for at de skades, skal eier av anlegget informeres om dette og utskifting skal anbefales. Dersom noe er så tørt og sprøtt at det ikke holder opprinnelig stand som forskriften det ble bygget i fra må både ledninger og

kan hindre brann pga man for ikke stående langvarige jordfeil som ikke løser ut på vanlige skrusikringer eller vanlige eldre automater. Husk at dersom dere har jordfeilvarsler som piper ved feil bør de byttes med jordfeilbrytere fordi så lenge de bare piper er ikke dette på langt nær samme sikkerheten som en jordfeilbryter som faktisk løser ut dersom for eksempel et menneske før strømgjennomgang. Jordfeilvarsler var ellers tillatt i Norge mellom 1991 og frem til ut året 2002 i boliger. Etter NEK 400 2002 kom ut ble disse forbudt i det norske IT nettet. Det finnes nå i dag også noen egne jordfeilautomater med en tilleggs funksjon med et lysbuevern disse heter AFDD og disse vil i tillegg løse ut på serielysbuer eller dårlig kontakt på koblingspunkter.

Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere

Husk at det er maks 10 år levetid for ione røykvarslere. Viktig med renhold/støvsuge optiske røkvarslere iht. produsent anvisning. Dagens bygningsforskrifter krever at røykvarslere skal ha «backup» og tilknyttes strømforsyning. Dette gjelder bygg oppsatt etter 2010/2011 (TEK 10).

Batteribytte på røykvarslere

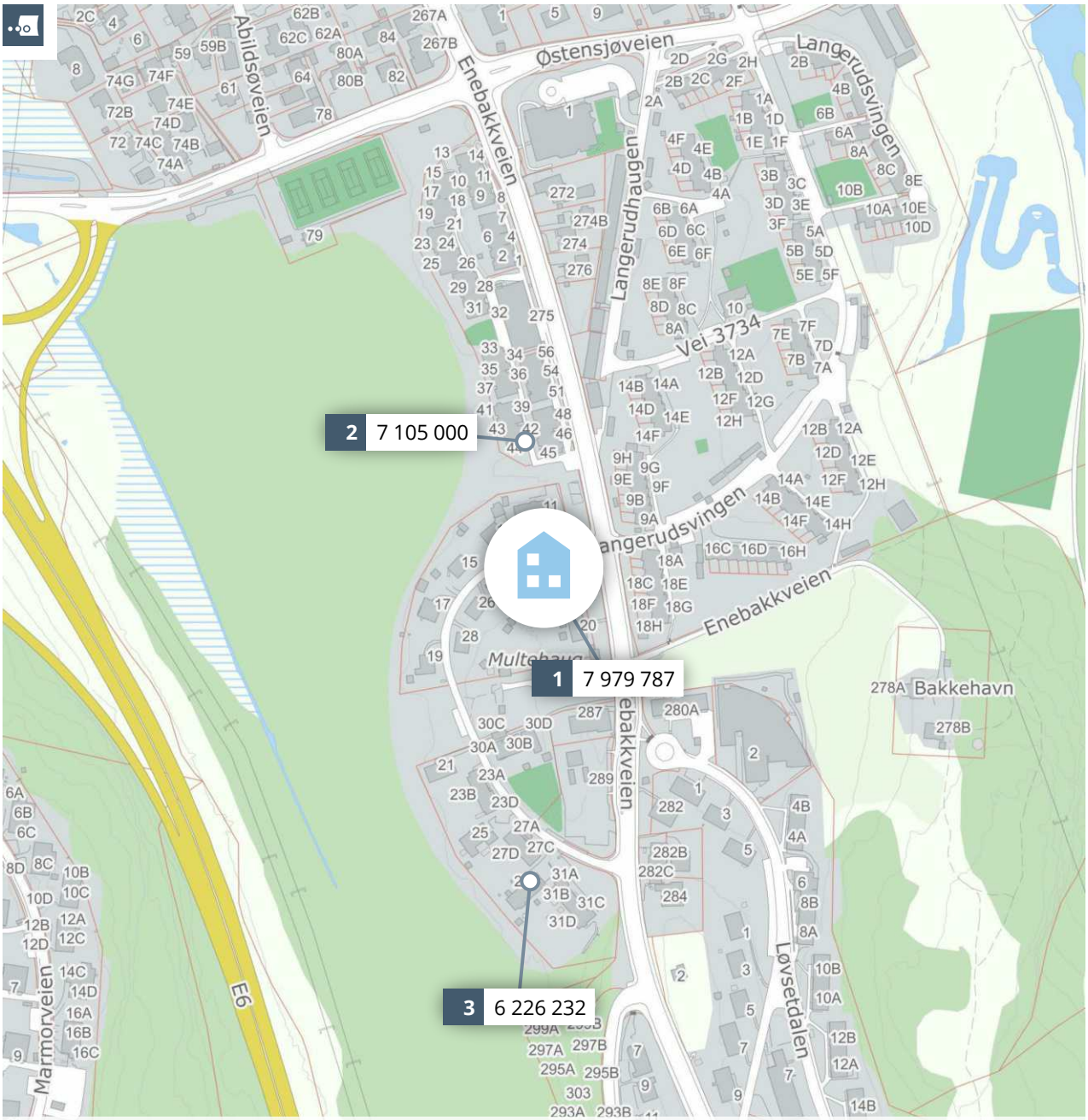
Kontroller at varsleren fungerer ved å bruke testknappen eller testgass. Kontroller at de er plassert i taket minst 50 cm fra vegg og minst 1 meter fra innblåsing i klima- eller ventilasjonsanlegg så sant forholdene tillater det og at det er minst en røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Ioniske varslere bør ikke være plassert på kjøkken eller for nær bad på grunn av fare for unødvendig alarm. Husk at DSB på nettsiden sikkerhverdag.no anbefaler optiske røykvarslere alle steder noen sover og på alle rom som det er en dør imellom detektorer som er i fellesarealene i hver etasje. Grunnen til optiske røykvarslere er pga de detekterer ulmebranner da de ser røyken fordi ioniske røykvarslere ser gass/flamme. Vi vet at ulmebranner med røyk er vanlig dødsårsak så dette er viktig å påpeke ovenfor kundene at optiske røykvarslere som er seriekoblet på alle soverom og andre rom med lukket dør mot fellesarealer er dette anbefalt å etablere. Det er anbefalt og gå inn på nettsiden sikkerhverdag.no der finner man utrolig mye viktig info om brann og el-sikkerhet for alle steder folk sover, oppholder seg og bor som er å lese i fra myndigheten DSB sine føringer og krav.

utstyr skiftes ut. Generell bransjeregel er at alle kabler og utstyr som er fra før 1970 tallet ofte er i en slik stand at det må skiftes ut. Men har man blank ytterkappe av typen Kulo kabel skal denne skiftes ut ifølge det lokalet el-tilsynet sine føringer i alle rom som det er jordet omgivelser. Bad, kjøkken, vaskerom, flislagte rom, garasje eksempelvis.

Brannslukningsutstyr

Vi passer på å informere dem om at det er eiers plikt å sørge for ettersyn og kontroll av slokkemateriell. Ettersynet kan man gjøre selv. Kontroll skal utføres av kompetent person. For boliger kreves kontroll hvert femte år. Se også veileder fra Norsk Brannvernforening for mer informasjon som finnes på deres nettsider.

© Elektro-fagmannen AS 2025



Meglers verdivurdering

LANGERUDSVINGEN 22

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 08.10.2025

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: Line Doksum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Langerudsvingen 22, 1187 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1951

GNR 160 BNR 487 FNR 0 SNR 19 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS LILLE LANGERUD

Verdivurdert til

7 100 000

43 000	7 143 000	62 113
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	115 m²	10 m²	- m²	48 m²	- m²	- m²
Byggeår						1951

Fellesutgifter	4 769
Formue	17 548
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Parkering Peis
Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Langerudsvingen 22 130 m² 1951 1. etg 4 sov	30.08.2024	7 500 000	**7 750 000**	229 787	7 979 787	**61 383**
2 Konglerudtoppen 44 105 m² 1987 2. etg 2 sov	01.09.2025	6 700 000	**7 000 000**	105 000	7 105 000	**67 667**
3 Langerudsvingen 29 85 m² 1951 2. etg 3 sov	13.05.2025	6 000 000	**6 000 000**	226 232	6 226 232	**73 250**

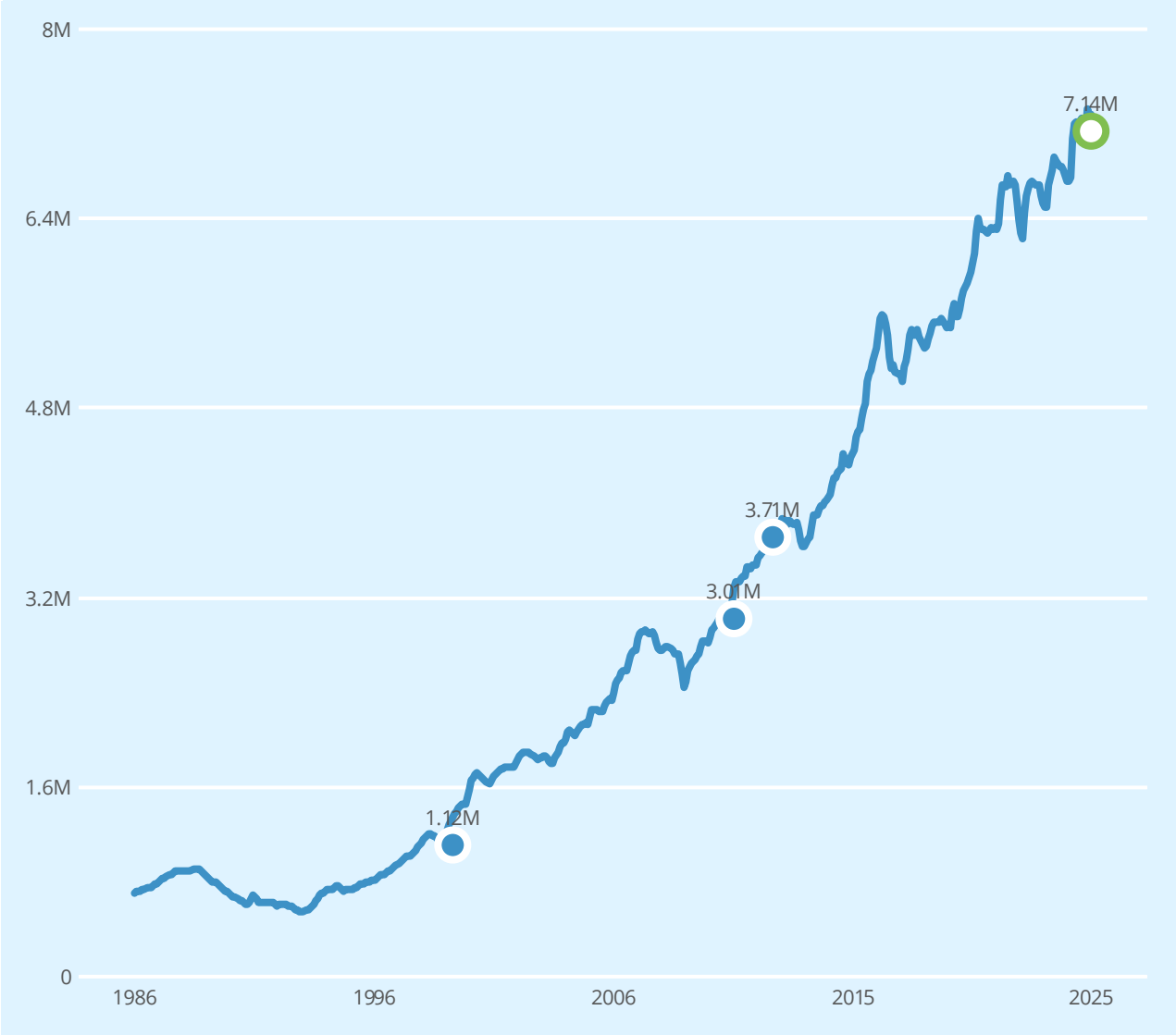
- 3 rom som benyttes som soverom
- Peis i stuen
- God lagringsplass i utebod på ca. 10 m2
- Parkeringsplass rett utenfor boligen medfølger
- Fasderehabilitering utført i 2021/2022 og drenering i 2012
- Kort vei til buss (1 min gange), skoler, barnehager, Manglerud senter, Lambertseter senter, treningssentre, matbutikker, lekeplasser, idrettsanlegg, svømmehall, sykkelpark, skatepark, klatrepark, Østensjøvannet og Østmarka
- Usjenert og solrikt i barnevennlige omgivelser
- Meget barnevennlig boligområde med gode oppvekstsvilkår
- Inngjerdet og stor hage med plass til aktiviteter for store og små

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.08.2012	22.08.2012	23.10.2012	3 190 000	3 650 000	60 408	3 710 408	
12.01.2011	24.01.2011	18.04.2011	2 600 000	2 950 000	64 582	3 014 582	
16.06.2004		16.06.2004	-	800 000	-	800 000	2
20.05.1999		20.05.1999	-	1 115 000	-	1 115 000	
21.01.1987		21.01.1987	-	700 000	-	700 000	2

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

Leiligheter til salgs i 1187 OSLO nå

3
leiligheter til salgs

6.7M
6.5M
6.3M
6 151 000 Prisantydning i snitt
5.9M
5.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
51
dager

Leiligheter solgt i 1187 OSLO siste 9 mnd

11
leiligheter solgt

6.6M
6.4M
6 330 000 Salgspris i snitt
6 186 000 Prisantydning i snitt
6.0M
5.8M

Solgt i snitt i løpet av
25
dager

for 3.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

79 855 Østensjø bydel i snitt siste 9 mnd
76 187 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd
62 113 Langerudsvingen 22
Totalpris 7 143 000

Langerudsvingen 22

Nabolaget Abildsø vest - vurdert av 53 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Abildsø skole (1-10 kl.) 501 elever, 38 klasser	7 min 0.6 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 24 klasser	13 min 1.1 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 546 elever, 36 klasser	22 min 1.8 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 348 elever, 33 klasser	22 min 1.8 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	5 min 2.7 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	4 min 2.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lille Langerud Linje NC2, FB10, 70, 70N, 79	2 min 0.1 km
Bogerud Linje 2, 3	20 min 1.6 km
Kastellet Linje 13, 19	7 min 3 km
Bryn stasjon Linje L1	7 min 5.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 7.2 km

BARNEHAGER

Lille Langerud barnehage (2-5 år) 17 barn	3 min 0.3 km
Abildsø menighetsbarnehage (1-5 år... 32 barn	5 min 0.4 km
Bakkehavn barnehage (1-5 år) 57 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Lambertseter	13 min
Coop Extra Skullerud	15 min

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

VARER/TJENESTER

Lambertseter Senter	19 min
Boots apotek Lambertseter	20 min
Lambertseter Vinmonopol	20 min

SPORT

Langerudbanen	6 min
Abildsø skole	7 min
SATS Lambertseter	20 min
EVO Lambertseter Senter	20 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Gateparkering
Lett 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

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:
Langerudsvingen 22, 1187 Oslo
Gnr. 160, Bnr. 487, Snr. 19, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251259

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Line Doksum

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 930 69 167

E-post: line.doksum@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.
