PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

LANGERUDVEIEN 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Langerudveien 3, 1188 OSLO

OSLO kommune

gnr. 160, bnr. 589, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 16.10.2025 **Rapportdato:** 17.10.2025 **Oppdragsnr.:** 18745-3092 **Referansenummer:** LS5111

Autorisert foretak: Nyverdi AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

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

INNVENDIG Gå til side

Gulv: laminat, fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, armatur, downlights, vindu, servant med innredning, dusjkabinett, toalett.

KJØKKEN Gå til side

Profilert malt innredning, lyslist, armatur, heltre eik benkeplate med nedfelt stålkum og keramisk topp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i konstruksjonen.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Waterguard.
Sikringsskap med automatsikringer.
Røykvarslere og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ikke vurdert, fellesareal.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

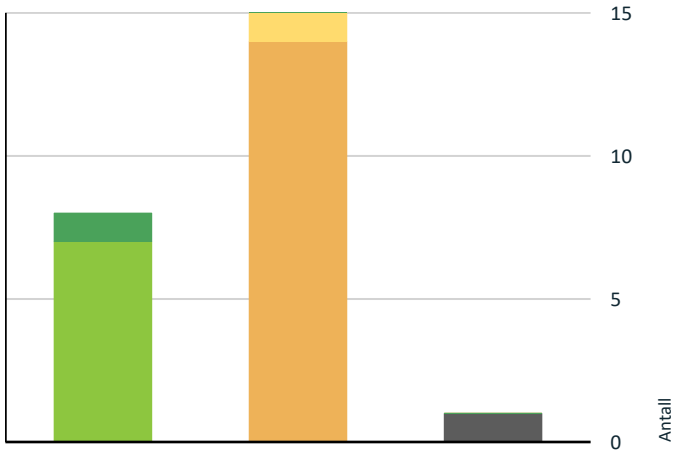
Boligbygg med flere boenheter

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

Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- 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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

	Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
	Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
	Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1959

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard
Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Leiligheten inneholder følgende rominndeling: entré, bad/wc, soverom, kjøkken, stue med vedovn og utgang til balkong på ca. 5 kvm.
Det medfølger/disponeres 3 stk. boder.
Felles boder og felles vaskeri.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1979 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i treverk belagt med terrassebord, tekket med papp.

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

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



Ca. 5,1 kvm.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: laminat, fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe ujevnheter, noe bom/hullyd under fliser mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes noe fremtidig vedlikehold og oppgraderinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Nivellering stue, små avvik



Nivellering kjøkken, avvik ca. 10-20 mm

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, armatur, downlights, vindu, servant med innredning, dusjkabinett, toalett.



2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 40 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 40 mm.

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

Riss i silikon mm.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Tiltak:
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Utbedre silikon og gjennomføringer.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

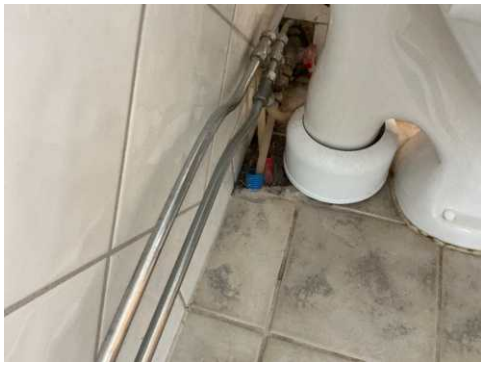
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon.
• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
• 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.



Sluk



Usikre gjennomføringer

2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken.



KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Profilert malt innredning, lyslist, armatur, heltre eik benkeplate med nedfelt stålkum og keramisk topp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe skjevheter, eldre rør, noe svertemerker på benkeplate mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe fremtidig vedlikehold og justeringer må forventes.



2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
• Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



TG IU Avløpsrør

Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i konstruksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Waterguard.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

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.



Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   På deler av arbeider utført av nåværende eier.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



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.

Røykvarslere og pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

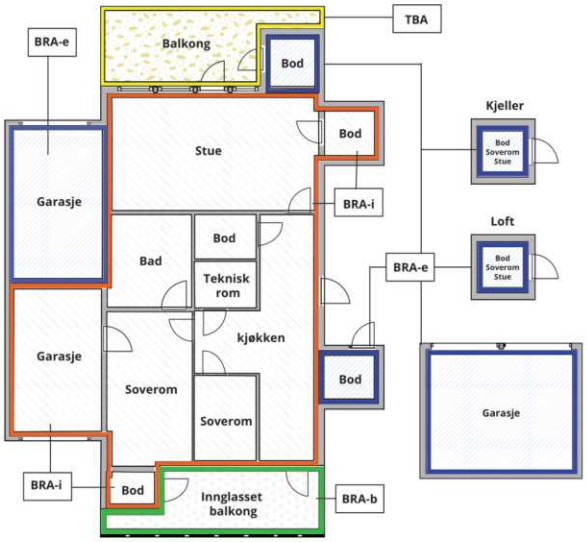
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etasje	47	14		61	5
SUM	**47**	**14**			**5**
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 etasje	Entré, soverom, bad/wc, kjøkken, stue m/vedovn og utg balkong		

Kommentar

Leiligheten er oppmålt il 46,7 kvm.
Bod 1: ca. 6,9 kvm.
Bod 2: ca. 3,2 kvm.
Bod 3: ca. 3,7 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Noe elektriker og rørlegger arbeider iht eier.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	47	0

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2025	Andreas Grønstad Jahnsen	Takstingeniør
	Samin Baig	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	160	589		24	22994 m²	Eiendomsverdi	Festet

Adresse
Langerudveien 3

Hjemmelshaver
Baig Samin, Oslo Kommune

Boligselskap
Lille Langerud Boligsameie

Organisasjonsnr
977377552

Felles formue
Kr. 23 854 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 80 828 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rolig og populær beliggenhet på Langerud mellom Skullerud og Abildsø. Med kort vei til Østmarka med turløyper (lysløyper) og badevann, er det flotte rekreasjonsmuligheter sommer og vinter. Flotte friområder ved Østensjøvannet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Planert og opparbeidet fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

År
2016

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	87279757			

Kommentar
Bygningsforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.10.2025	
2	18.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LS5111

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 Atrium

Oppdragsnr.
27250185

Selger 1 navn
Samin Baig

Gateadresse
Langerudveien 3

Poststed	Postnr
OSLO	1188

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27250185

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Jeg kan ikke finne navn på firmaet hans. Derav navn på rørleggeren.
Arbeid utført av	Mohammed Kurt

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Skjevhet på gulv, da det er gammelt bygg.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27250185

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Naboene i under etg, på skrått av oss har søkt om utbygging av deres bolig.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27250185

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 27250185

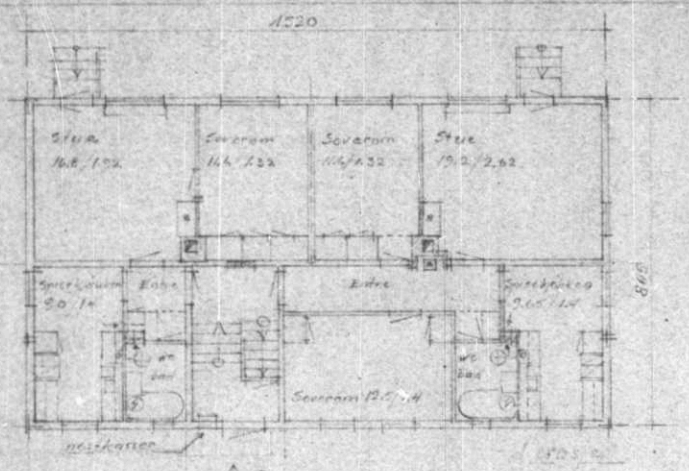
E-Signing validated

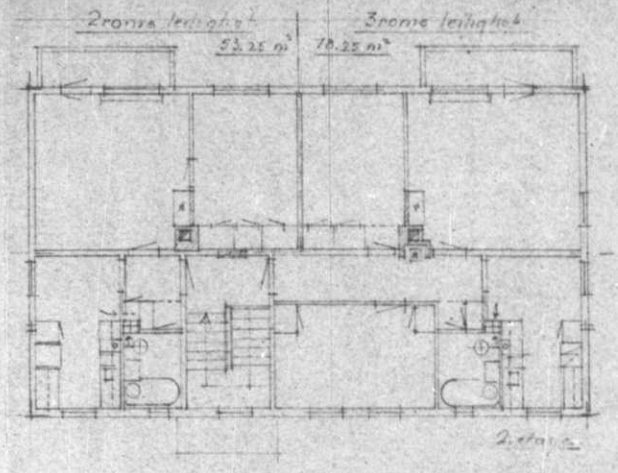
secured by IN GROUPE

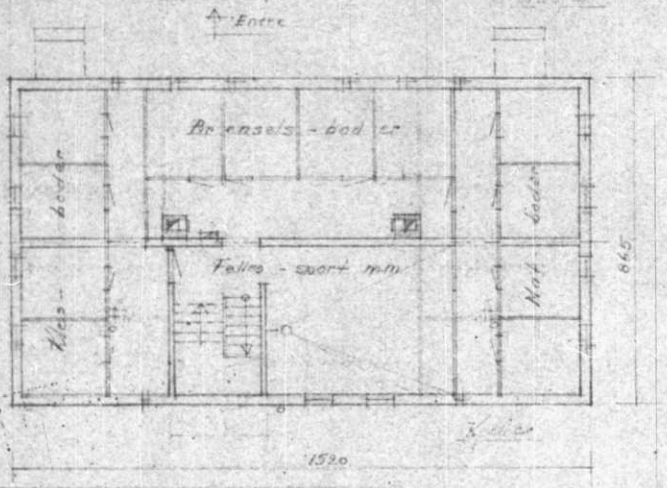
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Samin Baig	b57dd6430af208b8da1f7161addf06d9225b9f47	15.10.2025 08:59:21 UTC	Signer authenticated by One time code

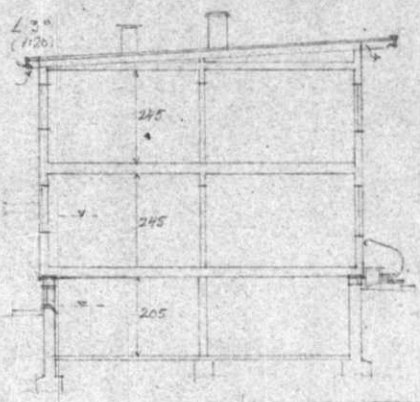
Document reference: 27250185

- 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







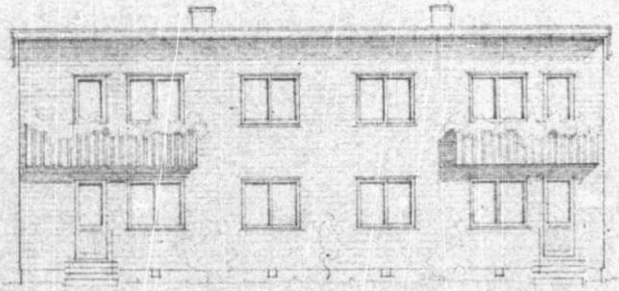


APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
7 JUL 1954

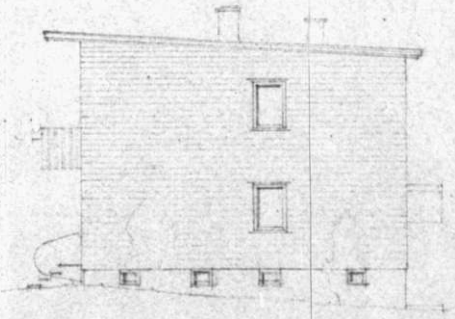
OSLO BYGNINGSKONTROLL
010368 29.JUN.54
Gnr. Bnr.

Gnr 160. Bnr 589.
Lille Langerud Sambyggelag IV A/S
4 manns boliger.

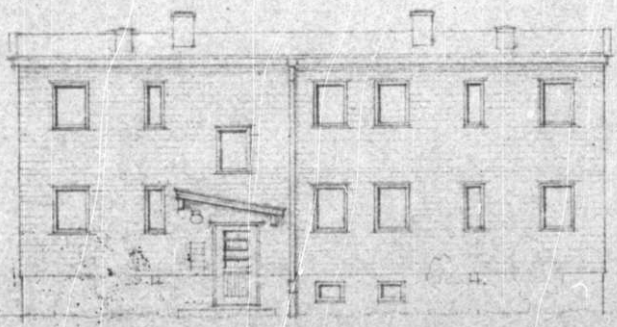
Tegn 241/7 A



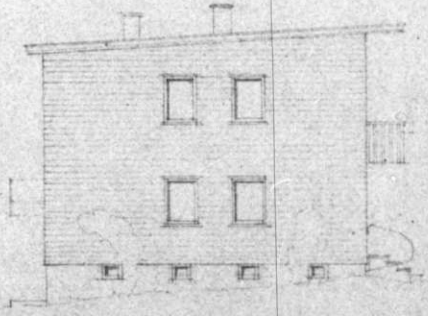
Sydvestvest



Sydøstøst



Nordvestvest



Nordøstvest

Kjeller vinduer settet etter approbert tegning 241/19 av 14-54

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
7 JUL 1954

51

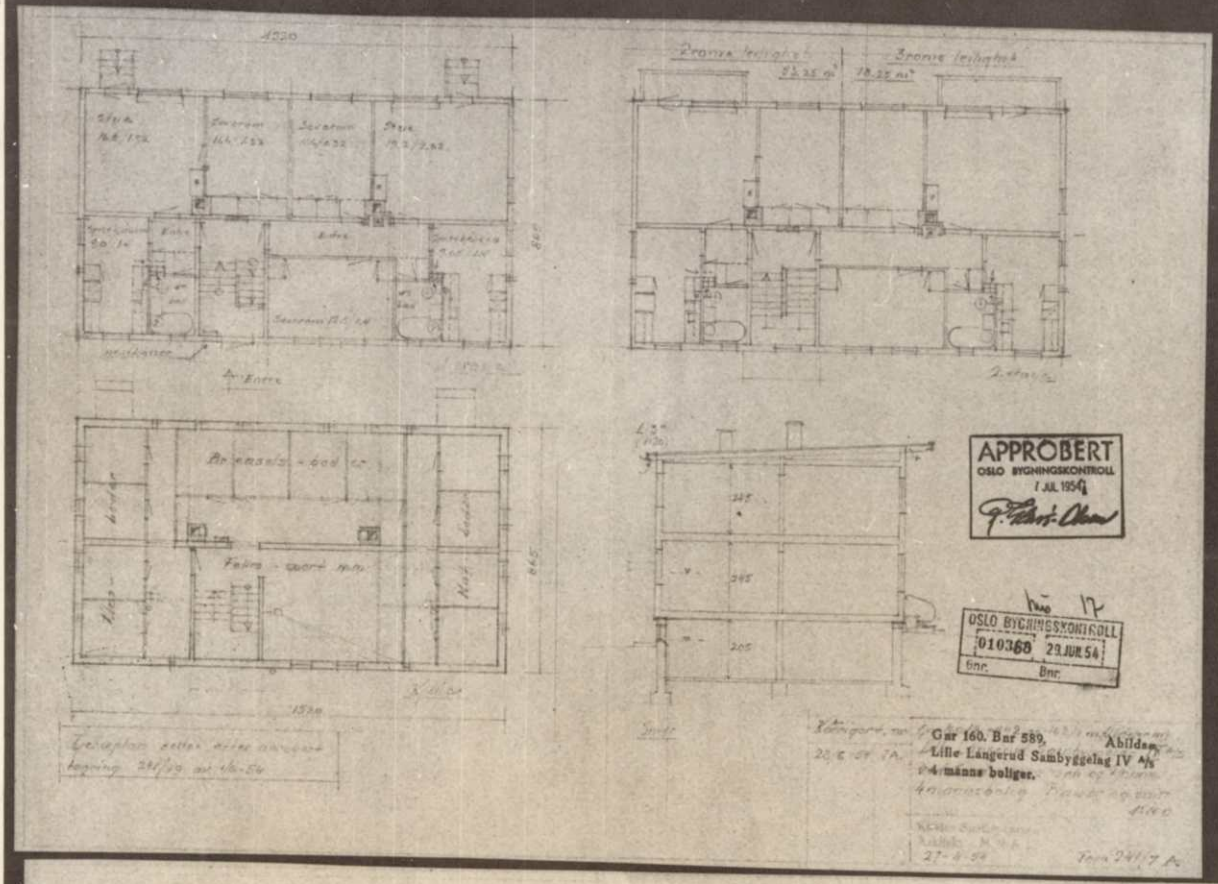
OSLO BYGNINGSKONTROLL
010366 29.JUN.54
Inng. Bnr.

Tegningen gjelder	Nytt nr.
28/4-54	7A

Gnr 160. Bnr 589. /Abildsø
Lille Langerud Sambyggelag IV A/S
4 manns boliger.

27-4-54

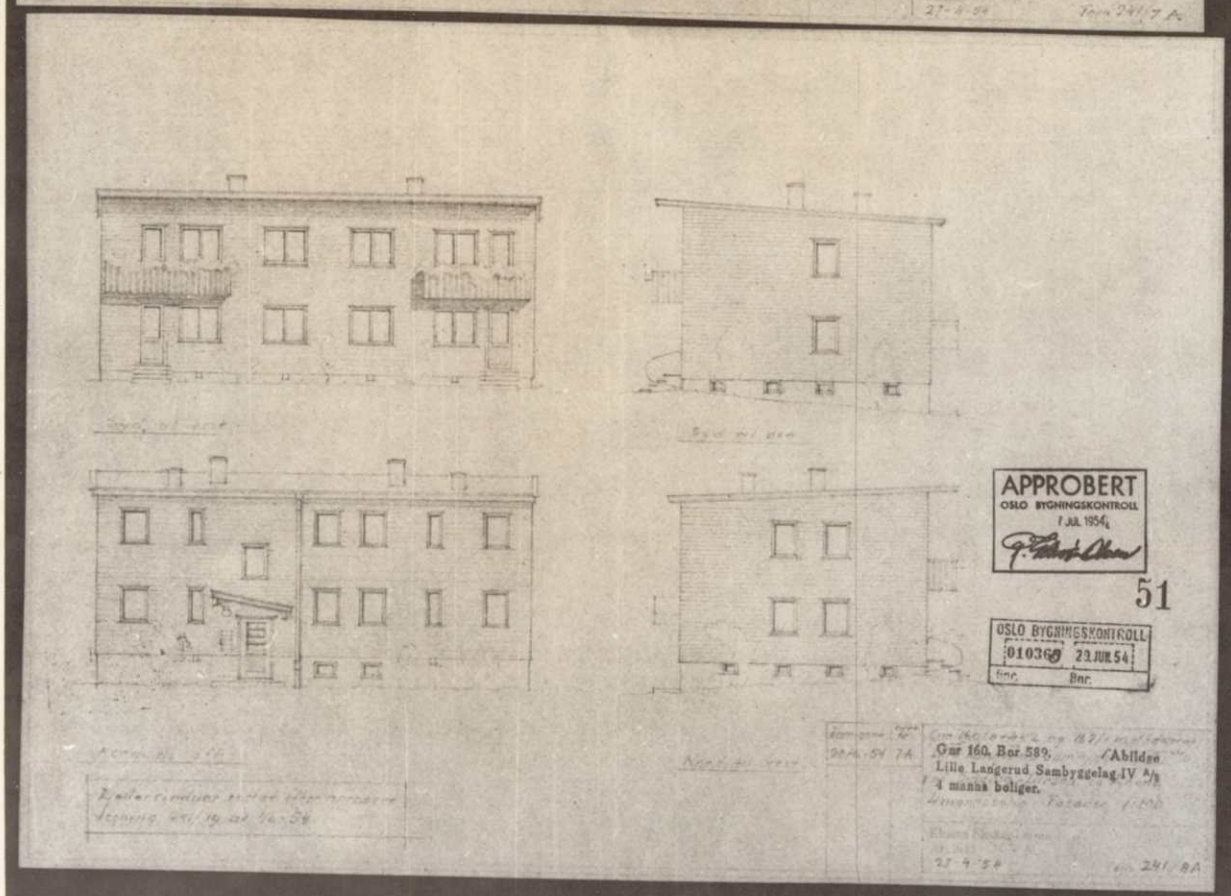
Tegn. 241 8A



APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
1 JUL 1954

OSLO BYGNINGSKONTROLL
010368 29. JUR. 54
Gnr. Bnr.

Gnr 160. Bnr 589. Abildsø
Lille Langerud Sambyggelag IV A/S
4 manns boliger.



APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
1 JUL 1954

51

OSLO BYGNINGSKONTROLL
010368 29. JUR. 54
Gnr. Bnr.

Gnr 160. Bnr 589. Abildsø
Lille Langerud Sambyggelag IV A/S
4 manns boliger.

Langerudveien 3

Nabolaget Løvsetdalen/Lille Langerud - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 24 klasser	10 min 0.7 km	
Abildsø skole (1-10 kl.) 501 elever, 38 klasser	12 min 0.9 km	
Lambertseter skole (1-10 kl.) 641 elever, 39 klasser	23 min 1.5 km	
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 120 elever, 10 klasser	20 min 1.6 km	
Skullerud skole (8-10 kl.) 348 elever, 33 klasser	19 min 1.5 km	
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	5 min 2.6 km	
Ulsrud videregående skole 624 elever	6 min 3.3 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Langerudveien Linje NC2, FB10, 70, 70N, 79	3 min 0.2 km	
Bogerud Linje 2, 3	17 min 1.3 km	
Kastellet Linje 13, 19	8 min 3.8 km	
Bryn stasjon Linje L1	8 min 6.2 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 8.1 km	

BARNEHAGER

Bakkehavn barnehage (1-5 år) 57 barn	6 min 0.4 km	
Lopperud barnehage (1-5 år) 90 barn	7 min 0.4 km	
Lille Langerud barnehage (2-5 år) 17 barn	8 min 0.6 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Skullerud	13 min
Rema 1000 Skullerud	14 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	25 min
Vitusapotek Bogerud	17 min
Lambertseter Vinmonopol	25 min

SPORT

Langerudbanen	10 min
Rustad	10 min
Skullerud Sport Senter	19 min
SATS Lambertseter	25 min

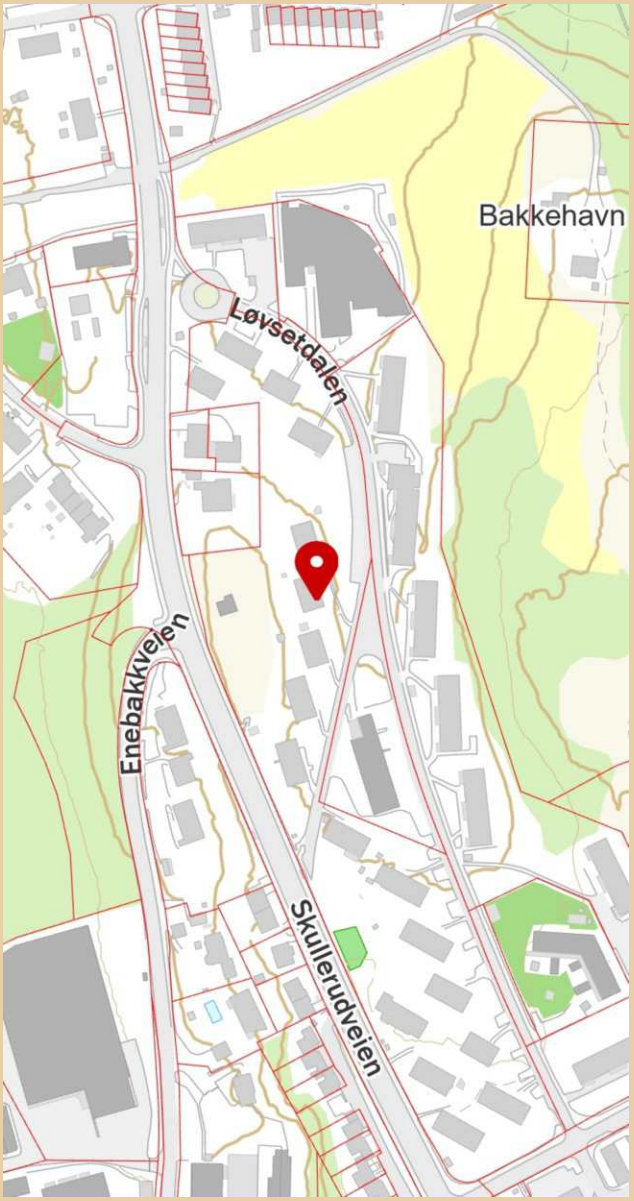
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Gateparkering
Lett 90/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

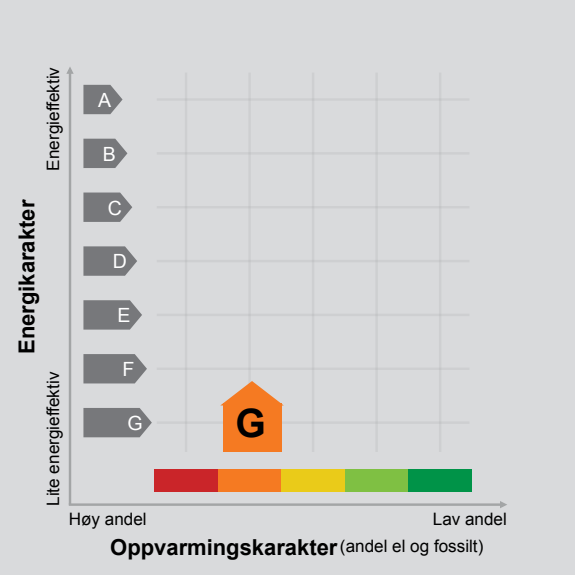
- Egen bil
- Buss



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

ENERGIATTEST

Adresse	Tyslevveien 16B
Postnummer	1163
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	183
Bruksnummer	468
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81450420
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-180467
Dato	15.10.2025



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

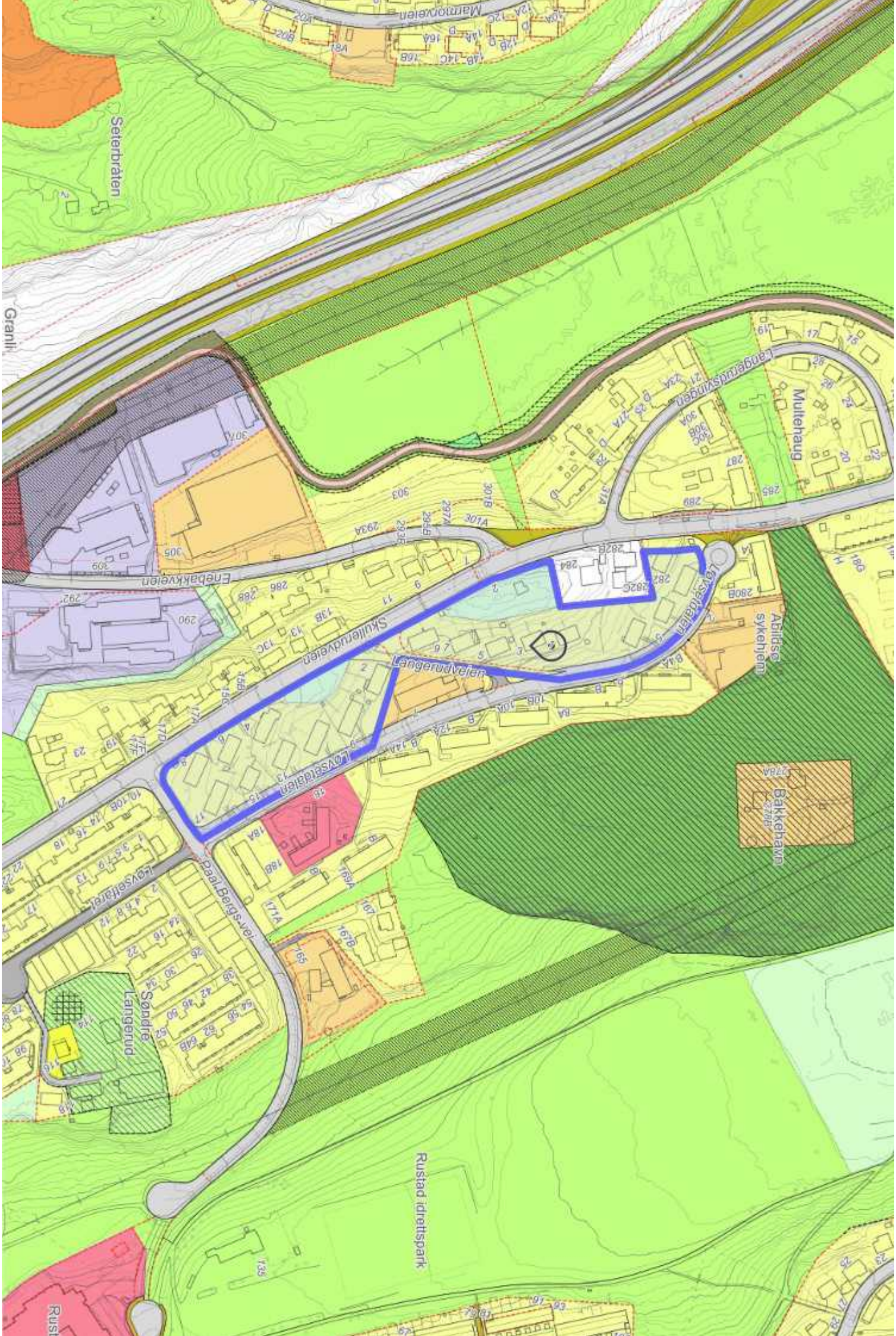
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


Seterbråten
Granli
Langerudsvingen
Multehaug
Enebakkveien
Skullerudveien
Løvseterdalen
Langerudveien
Abildsø sykehjem
Bakkehaug
Løvseterdalen
Søndre Langerud
Rustad idrettspark

E6
Enebakkveien
Skullerudveien
Løvsetdalen
Bakkehåv
Paal Bergsvei

Skatteetaten

Dato
10.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MAGNUS VOLD HYTTEN
VIGES VEI 4 H0101
3151 TOLVSRØD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 160 Bnr 589 Fnr 0 Snr 24

Eiendommens adresse:

Langerudveien 3, 1188 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 190 898
Som sekundærbolig:	kr 4 763 590

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Atrium Eiendomsmegling AS
Bøkkerveien 2B
0579OSLO

Deres ref.: 27250185
Vår ref.: 663-1-24/9295
Dato: 12.10.2025

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Lille Langerud Boligsameie.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Lille Langerud Boligsameie**
Organisasjonsnummer:	977377552
Gårds- og bruksnummer:	160 / 589
Seksjons-/andelsnummer:	24
Adresse:	Langerudveien 3, 1188 OSLO
Eier/medeier:	Baig, Samin

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 241,00
TV	241,00
Fiber	159,00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 4 641,00**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	**kr. 80 828**
Andel formue pr. 31.12.2024:	kr. 23 854

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Oslo Handelsbanken
Lånenummer:	9492.70.27555
Rest lånebeløp:	4 761 990,00
Innfrielsedato:	15.06.2032
Rente type:	7,69%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:	Oslo Handelsbanken
Lånenummer:	9492.70.27555
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	7,69%,
Restsaldo:	**kr 47 130,00**
Innfrielseslån:	15.06.2032

PRAKTISK INFORMASJON

Styregodkjenning:	Ja, klient har bestemmelser om styregodkjenning.
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 87279757
Dyrehold:	Dyrehold er tillatt. Se ordensregler.
Parkering:	Sameie har 44 parkeringsplasser. Disse kan leies ut fortrinnsvis til LLBS sine eiere, men ledige parkeringsplasser kan også leies av beboere i Bakkehavn Sambyggerlag. Se ordensregler.
Vedlikeholdshistorikk:	Kontakt styret for vedlikeholdshistorikk.
Nøkler:	Ta kontakt med styret for bestilling.
Skilt:	Ta kontakt med styret for bestilling.
Hjemmeside:	www.llbs.no

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 12.10.2025:	kr. 0,00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 385, - inkl. mva (fra. jan 2024)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 385, - inkl. mva. (fra jan. 2024)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. 3 750, - inkl .mva (fra jan. 2024)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 3 875, - inkl .mva (fra jan. 2025)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Roar Bækkelund
Epost:	styret.lillelangerud@gmail.com

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10.Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

VEDLIKEHOLDSVEDTEKTER
FOR
LILLE LANGERUD BOLIGSAMEIE

Sist endret på ordinært årsmøte 2022

DEFINISJONER

- Indre vedlikehold er det som defineres som sameiers eget ansvar og forpliktelse til å gjøre, og som sameier må bekoste, gjøre selv eller innleie tjenesten.
- Ytre vedlikehold er det som defineres som sameiets felles ansvar, og som sameiet utfører og bekoster felles for alle sameiere. Dekkes via felles utgifter.

INDRE VEDLIKEHOLD

Leiligheten
F.o.m. egen leilighetsdør t.o.m. hagedør. Elektrisk anlegg, regnet fra og med eget sikringsskap og oppvarming i leilighetene, slik at rør ikke fryser.

Vedlikehold/utskiftning av vinduer/hagedør/verandadør/balkongdør. Manglende vedlikehold som medfører råte på ytterpanel/karm, må dekkes av den enkelte sameier.

Vedlikehold og ettersyn av varmvannsbereder. Installerte vann og sanitærutstyr. Vannledning fra leilighetens stoppekran. Innvendig råte, herunder vindu og karm.

Kjeller
Innvendig kjeller, herunder både fellesrom og egne boder. Alt vedlikehold utføres av sameierne selv. Kjellervinduer på innsiden, samt netting foran disse (er viktig pga. rotte/museplagen). Vask og oppussing utføres av det enkelte hus.

Ønskes egen stikkontakt i kjeller må ny kurs fra eget sikringsskap legges opp av godkjent installatør. Skjøteledning i kjeller skal ikke brukes permanent.

Det er ikke lov å benytte felles strømuttak i kjeller til eget husholdningsbruk, så som vaskemaskin og andre varige husholdnings- eller hobbyverkstedsutstyr. Dette uttaket er ment til bruk for felles vedlikeholdsoppgaver og andre oppgaver av kort varighet.

Lett antennelig veske, må ikke oppbevares i kjelleren. (Eks. bensin og propanbeholdere.)
Når lysarmatur blinker, MÅ lysstoffrør og tenn-patroner skiftes, ellers kan det forårsake brann.
Tørking av tøy og lagring av fuktig ved i kjelleren, er ikke tillatt. Skader/vedlikehold av rør/kloakkpumper, som går ut i opprinnelig kjeller og som tilhører påbygg, må bekostes av seksjonens eier. Denne må også bekoste skader fra varmtvannsbeholdere som er plassert i kjelleren. Gjelder også opprinnelige kjellere.

Oppgang
Skifte av lyspærer/lysrør og batterier til røykvarslere i oppgang/kjeller, samt utelys. Skifte av lysarmatur i oppgang/kjeller evt. andre fellesrom. Brannvesenets pålegg sier at oppgangen er Rømningsvei. Der er det ikke tillatt å oppbevare vogner, skiutstyr, akebrett, sparkesykkel o.l.

Balkonger/terrasser
I andre etasje: Toppdekke på gulv, membran, rensing av takrenner og avløp fra balkong, innvendig paneling, toppbord balkong, samt evt. Oppsatte sideplater og markiser (ref vedtektenes §11 og §20).

I første etasje: Fra verandadør, herunder trapp ned til hage, terrasse samt evt. side-/ levegger.

Uteområde
Det området ute som tilligger de enkelte leiligheter. Alle beboere har en forpliktelse til å se til at eget område er vedlikeholdt, hva gjelder gressklipping, ettersyn av frukttrær og prydbusker o.l og generelt holde sitt eget ansvarsområde i så god stand som mulig. Hekker mot gate og nabo må klippes hvert år, og holdes lave og slanke slik at de ikke er til hinder for ferdsel på fortau o.l.

Diverse
- Tørkestativer og annet utsyr ute.
- Utvendig vannuttak og elektriske uttak/lamper settes opp og vedlikeholdes for egen regning.
- Postkasser, såfremt ikke annet er bestemt ved sameiermøte.
- Brannslukkninsutstyr og røkvarslere er påbudt, og må finnes i hver leilighet i forskirtsmessig stand.
- Ringeapparater/dørklokker.
- Utskiftninger av låser på alle leilighetsdører.
- Oppussing av oppgang/kjeller og andre arealer innfor husets fire vegger
- Innvendige vann- og avløpsledninger. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

  Ved oppussing av bad mp gjeldende standard brukes (Membran).

YTRE VEDLIKHOLD

- Bytte av felles inngangsdør og vedlikehold
- Dele ut batterier til røykvarslere i oppgang og kjeller.
- lås i inngangs – og kjellerdør.
- Utvendig panel på hus, herunder husvegger, utvendig balkongbekledning, baldakiner, vindskier, hjørnekasser, toppbord og beslag.
- Tak, pipe, ventiler samt takrenner og nedløp.
- Infrastruktur for nett og tv-signal.
- Stigeledninger (felles elektrisk anlegg opp til leilighetenes sikringskasse).
- Utvendige fastmonterte stiger til tak.
- Stikkveier mht. asfaltering. Unntatt er snømåking og strøing.
- Vedlikehold av Langerudveien (Privat vei).
- Vedlikehold av nummererte biloppstillingsplasser 1-40 tilhørende sameiets ansvarsområde.
- Kloakkanlegget, i opprinnelig bygningsmasse, til og med slukpotte.
- Fuktsikring av grunnmur.
- Erstatningsmessig skade på bygning såfremt forsikringsselskapet har erkjent dette. Skader som oppstår som følge av grov uaktsomhet er beboernes eget ansvar.
- Forsikring i henhold til sameiets huseierforsikring. Innboforsikring tegnes av hver enkelt sameier.
- Vannledning frem til leilighetens stoppekran.
- Maling, og tidsintervall mellom maling av hus bestemmes av sameiet, men vil være ytre vedlikehold.
- Fjerning av store trær innenfor en sameiers ansvarsområde.

  Det påligger også sameiet å stå for kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, og som ikke er nevnt under punkt «Indre vedlikehold».

FELLESSKAPETS ANSVAR, MIDLER FRA SAMEIET, DUGNAD

- Vedlikehold av støyskjerm, som beising og annet vedlikehold av denne er å betrakte som fellesskapets ansvar og man forventer at dette skjer ved dugnad etter behov.

- Fellesarealer, herunder lekeplass, barnepark og andre definerte fellesarealer så som snipp mellom Løvsetdalen og Langerudveien, området ovenfor garasjeanlegget og skråning ovenfor biloppstillingsplass i Løvsetdalen, er å betrakte som felleskapets ansvar og man forventer at dette skjer ved dugnad etter behov.
- Om man ikke har anledning til å delta på dugnad eller ikke er istand til å skaffe "vikar", har sameiet ved styret rett til å fastsette en betaling for arbeidet som den enkelte må betale.

FORMALIA

- Ingen av de vedtatte punkter har tilbakevirkende kraft, men gjelder fra vedtaksdato.
- Enkeltsaker/tvilstilfeller behandles av det til enhver tid sittende styret.

REGLER OM PÅBYGGING AV LEILIGHET
LILLE LANGERUD BOLIGSAMEIE

Vedtatt på årsmøte 28.03.2017
Sist endret på årsmøte 26.04.2018

1. Innledning

1.1 Generelt.
Sameiets område skal fortsatt ha preg av småhusbebyggelse selv om enkelte hus bygges ut. Hensynet til naboene skal ivaretas under utbyggingen, bl.a. ved at byggetiden innen rimelighetens grenser gjøres så kort som mulig.

Endring av fasade krever 2/3 flertall på årsmøte, jfr. §14 i Vedtektene.

1.2 Definisjoner.
Tomt - den del av sameiets uteareal som tilhører det enkelte hus
Ansvarsområde - den del av tomten som tilhører den enkelte seksjon.

1.3 Innvendige endringer på opprinnelig boligmasse.
Ønsker man å fjerne bærevegg, må en søke kommunen. Tillatelsen må man ha, før arbeidet utføres. Styret informeres.
Leilighetene er opprinnelig levert med ovn, og gulvet er dimensjonert deretter. Vil man skifte ovnen, må godkjent ildsteds-montør/murer brukes. Når alt er ferdig, sendes en kontrollerklæring til Oslo kommune.
Alle rom skal ha lufteluker.

2. Fasade.

2.1 Generell fasade.
Utbygging kan foretas i både husets lengde og bredde, mot at godkjente tegninger er godkjent av bygningskontrollen og av sameiets styre, samt at vanlig prosedyre (se punkt 5) følges.

2.2 Takprofil
Ved utbygging av begge etasjer må takprofilen beholdes. Ved utbygging av bare første etasje, kan utbyggeren velge å legge flatt tak.
Ligger det særlige vektige grunner for at man skal kunne ha en annen profil, og denne er godkjent iflg. punkt 5 og bygningskontrollen, kan styret gi dispensasjon for dette.

2.3 Vinduer
Ved utbygging av både første og annen etasje, må begge seksjonene vinduer ha samme utseende, størrelse og plassering. Størrelsen på vinduene i det nye bygget, må være maken til de eksisterende vinduene i resten av huset.

3. Grenser

3.1 Innvendig
Grensene for den enkelte seksjon innenfor hvert hus kan ikke endres, dvs. at vegger mellom seksjonene kan ikke flyttes.

3.2 Utvendig
Tomtegrensene mellom husene bør ikke endres. Styret kan i særskilte tilfeller gjøre unntak fra denne bestemmelsen.
Justering av grensene for seksjonseierens ansvarsområde ved utbygging kan bare skje etter skriftlig avtale mellom partene. Det må sendes skriftlig orientering til styret om justeringen.

4. Kjellerarealet

Disponering av eventuell kjeller under påbygg avtales mellom utbyggerne.
Opprinnelig kjeller kan ikke utbygges til beboelsesrom.
Se § 6B Vedtekter for Lille Langerud Boligsameie om utgang til hage.

5. Utbygging av bare første etasje.

5.1 Generelt
Seksjonseier i andre etasje må gi skriftlig samtykke til utbygging i henhold til de fremlagte planer. Seksjonseier i andre etasje gis 1 - en måneds svarfrist på en skriftlig forespørsel. Et negativt svar skal inneholde en begrunnet redegjørelse.

Seksjonseier i andre etasje står fritt til senere å bygge ut i samme omfang som første etasje. Utbyggeren kan velge å legge flatt tak. Det kan avtales mellom seksjonseieren i andre etasje at vedkommende får benytte taket til terrasse. Alle takterrasser må utformes på ensartet måte.

5.2 Tvist
I tilfeller hvor seksjonseiere ikke kan enes seg imellom (jfr. punkt 5.1), skal sakens dokumenter via styret, og med eventuelle anbefalinger, oversendes årsmøte. Årsmøtet gis avgjørelsesmyndighet (jfr. lov om eierseksjoner).
Årsmøtet må utvise objektivt skjønn, og ta hensyn til at det gjenværende uteareal etter utbygging beholder en gjennomsnittsstørrelse sammenlignet med de øvrige seksjonseiere, samt begrunnelse til partene.

6. Formalia

Styret har fått fullmakt fra årsmøte til å godkjenne tilbygg/påbygg. Søknaden sendes styret med utbygningstegninger ol. vedlagt. Godkjennelsen fra styret må være i orden før man søker kommunen om byggetillatelse. Styrets godkjenning kan ikke tolkes som en godkjenning av entreprenør som utbygger ønsker å benytte. Entreprenør skal ha lokal eller sentral godkjenning i Oslo kommune. Dette pga forsikring av det nye tilbygget og eventuelle feil og mangler som skulle oppstå etter oppførelsen. Styret fraskriver seg ethvert ansvar for eventuelle konstruksjonsfeil og bygningsmessige feil. Igangsettelsespapirer fra kommunen må være mottatt, før entreprenøren starter arbeidet.

Seksjonseier/utbygger er selv ansvarlig for forsikringer ol. i tilknytning til påbygget.
Seksjonseierne forplikter seg til å delta i oppussing og utbedring som foretas av sameiet, og å bære den
andel av kostnadene som påløper påbygget.

Protokoll for ordinært årsmøte 2025
i Lille Langerud Boligsameie org.nr. 977377552

Møtedato:	onsdag, 30. april 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Abildsø Sykehjem
Tilstede fra forretningsfører:	Roy Røisland
Møtet ble åpnet av:	Styreleder Roar Bækkelund

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Roy Røisland fra ECIT Norian AS foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Roy Røisland fra ECIT Norian AS foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Turid Backer foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
21 seksjonseiere
1 fullmakter
Totalt 22 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

---

2. Styrets årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2024
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4. Budsjett for 2025
Styret orienterte om budsjettet for 2025. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: c1de57c5-78b6-4d7a-b93a-4a914573cc93

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 141 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Roar Bækkelund	På valg: 2025
Styremedlem	Cecilie Bang Donali	På valg: 2025
Styremedlem	Steinar Pedersen	På valg: 2026
Varamedlem	Charlotte Becker	På valg: 2025

Valg:
Som styreleder stiller Roar Bækkelund til gjenvalg for 2 år.
Som styremedlem stiller Charlotte Becker som kandidat for 2 år.
Som varamedlem stiller Thomas Gjølstad Tangevold som kandidat for 1 år.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Roar Bækkelund	På valg: 2027
Styremedlem:	Steinar Pedersen	På valg: 2026
Styremedlem:	Charlotte Becker	På valg: 2027
Varamedlem:	Thomas Gjølstad Tangevold	På valg: 2026

7. Innkomne saker

7.1 Felles verktøy

Forslagsstiller: Anne-Jenny Archer

Forslagsstillers saksfremstilling:
Felles eierskap av diverse verktøy. Det er litt uhensiktmessig av hver og en av oss skal eie samme type verktøy, spseielt verktøy som sjeldent benyttes. Sett fra mitt ståsted kan det være nyttig å ha en felles verktøy pool hvor vi kan låne verktøyt ved behov. Å ha en slik felles verktøypool er bra både for klimafotavtrykket for sameiet, og at hver enkelt sparer penger. Hvordan dette skal organiseres, hvis det er interesse for det, kan diskuteres på årsmøtet.

Document ID: c1de57c5-78b6-4d7a-b93a-4a914573cc93

Styrets innstilling til innkommet forslag:
Styret ser det ikke formålstjenlig at sameiet drifter innkjøp og utlån av verktøy.
Det finnes en app som ivaretar forslaget, den heter «hygglo»
Denne formidler utleie av verktøy og utstyr mellom privatpersoner.

Forslag til vedtak:

Vedtak: Ingen vedtak fattet. Det ble informert om at sameiet har en Facebook-side som potensielt kan brukes for å ta kontakt med naboer.

7.2 Endring av vedtekter

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Følgende foreslås lagt til som ny setning i §6:
"Det er kun privatpersoner som kan erverve og eie en seksjon i Lille Langerud boligsameie"

Styrets forslag til vedtak:
Foreslått tillegg til vedtektene godkjennes

Vedtak: Enstemmig vedtatt. Forslag godkjent.

7.3 Reseksjonering

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Dagens seksjonering er ikke korrekt, antall kvadratmeter iflg lister stemmer ikke. Dette gjelder også for ikke utbygde enheter.

Styret foreslår å måle opp en to roms og en treroms og alle utbygde enheter.

ECIT Norian har estimert en kostnad på kr 15 000,- for bistand til gjennomføring av reseksjoneringen når alt det formelle er på plass.

Selve oppmålingen er det ikke satt noe kostnad på, men styret ber om en kostnadsramme på kr 200 000,- totalt som bør dekke hele reseksjoneringsprosessen.

Styret mener at dette må utføres slik at det blir total rettferdighet med felleskostnader for alle, noe det ikke er i dag.

Document ID: c1de57c5-78b6-4d7a-b93a-4a914573cc93

Styrets forslag til vedtak:
Styret innvilges en kostnadsramme på inntil kr 200 000,- til hele reseksjoneringsprosessen som beksrevet over. Dette skal dekke kostnad til ECIT Norian, oppmåling og alt øvrig arbeid i prosessen.

Vedtak: Overveldende flertall. Godkjent.

Styret vil kalle inn til et eget årsmøte for formell behandling og godkjennelse av selve reseksjoneringen når alt av oppmålinger og endelig ny brøk er klar til behandling av årsmøtet.

7.4 Vask av husene

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Styret foreslår at alle boenheter vasker sitt eget hus.Dette kan gi besparelser for de som ønsker det. Grunnen til dette er at noen allerede på eget initiativ vasket sitt eget hus.

Styret vil gi frist til ut august til de som ønsker å vaske selv.
Styret har innhentet priser på vask av hus fra ett firma og dette vil bli lagt frem på årsmøtet.

Styrets forslag til vedtak:
Alle boenheter tar ansvaret for vask av eget hus. Styret har innhentet priser på dette som kan gis ut til de som ønsker.

Basert på diskusjonen underveis i saken foreslår styret at fasadevask tas samlet i regi av sameiet og dekkes av årets vedlikeholdsbudsjett.

Vedtak:
Overveldende flertall, forslag godkjent.

Møtet ble avsluttet klokken 19:05. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Navn: Roy Røisland (ECIT Norian AS)	Navn: Turid Backer

Document ID: c1de57c5-78b6-4d7a-b93a-4a914573cc93

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: c1de57c5-78b6-4d7a-b93a-4a914573cc93

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2025-05-02 07:31:52 UTC+00:00

Roy Røisland

bankID

NO BankID - fed1869f-d3cb-4cd8-968a-bd06cdf646b0

2025-05-05 08:50:14 UTC+00:00

Turid Backer

bankID

NO BankID - 5a375f05-3d2c-4489-a854-845d7e873aee

Document ID: c1de57c5-78b6-4d7a-b93a-4a914573cc93

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Magnus Vold Hytten
LANGERUDVEIEN 3

Dato: 10.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86520735
8804117

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.160 BNR. 589

Vi viser til bestilling av 20251010 for LANGERUDVEIEN 3.

GNR. 160 BNR. 589

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.09.1954.

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

23025 m²

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

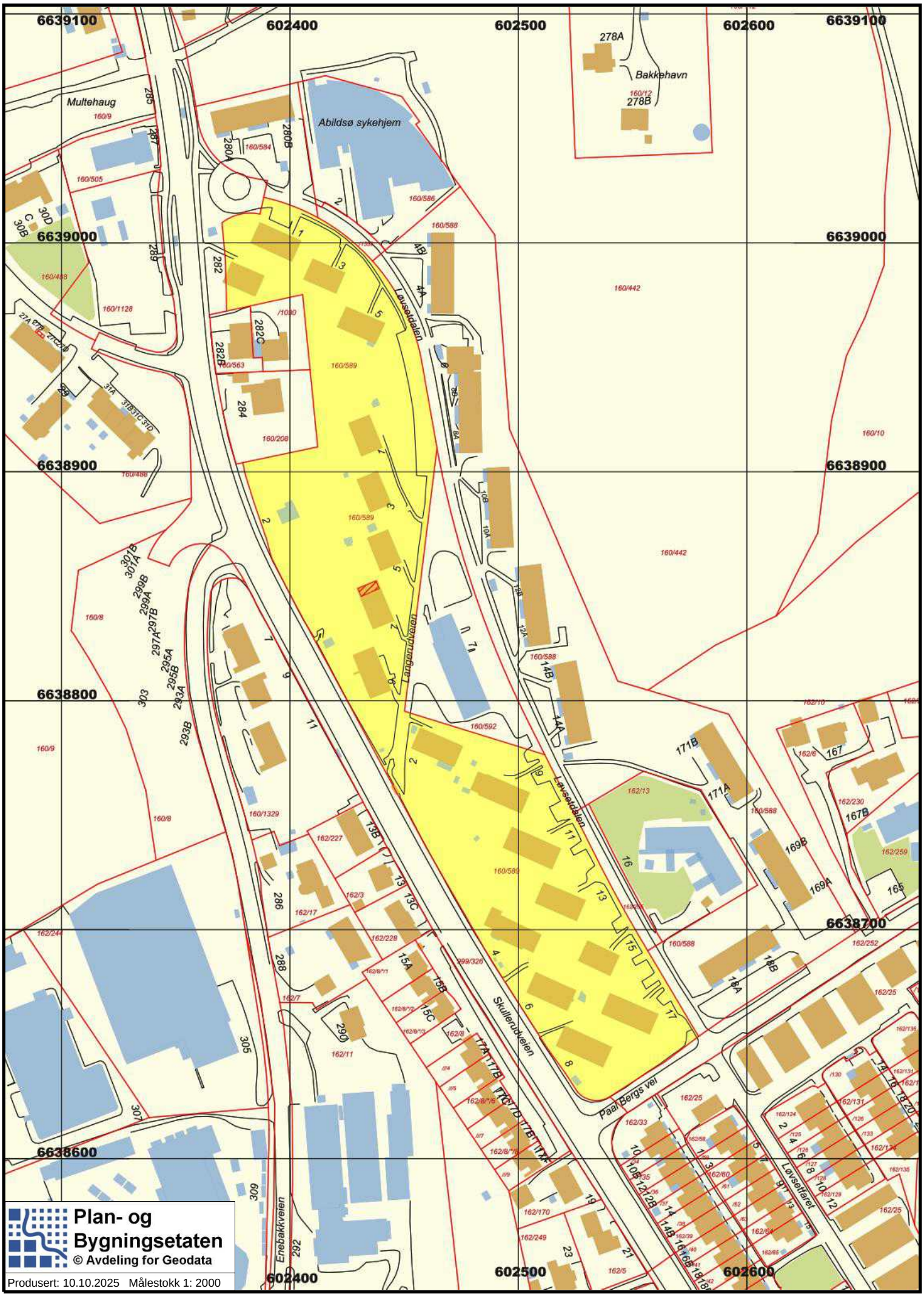
Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


6639100
602400
602500
602600
6639100
6639000
6638900
6638800
6638700
6638600
602400
602500
602600
Multehaug
Abildsø sykehjem
Bakkehavn
278A
278B
Løvseldalen
Langenuldalen
Skullerudveien
Paal Bergs vei
Løvsetfaret
Enebakkveien
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 10.10.2025 Målestokk 1: 2000

Ordensregler / Parkering

Lille Langerud Boligsameie

Sist endret på sameiermøte 28.03.2017

A. PLIKTER/PÅBUD

§ 1
Sameier/beboer plikter straks han oppdager skader, feil eller mangler, som han mener han ikke er pliktig til å utbedre selv, melde dette til styret.

§ 2
Vedlikehold som etter vedtektenes § 15 påhviler den enkelte sameier, skal utføres fagmessig. Styret har rett og plikt til inspeksjon.

§ 3
Renhold i felles kjellernedgang, hovedinngang, alle innvendige trapper og felles kjellerrom skal besørges av de enkelte sameiere skiftevis uansett hvilken etasje de bor, hvis ikke alle husets familier er enige om en annen ordning.

§ 4
Husets sameiere er i fellesskap forpliktet til å holde stikkvei til utgangsdør ryddig.

§ 5
Avfall som kastes i søppelkassene skal være sortert etter gjeldende regler for Oslo kommune.

§ 6
Kjellervinduer skal holdes lukket om sommeren (det er fuktig luft ute). Vinterstid kan det luftes kort (det er tørr luft ute). NB! Vannrør og kraner kan fryse.

§ 7
Sportsartikler, leker osv. ryddes sammen eller tas inn etter bruk.

B. FORBUD
§ 1
Utvendige skilter, lamper, flaggstenger, private antenneanlegg o.l. må ikke anbringes uten skriftlig samtykke fra styret.

§ 2
Støyende aktivitet bør begrenses på søn -og helligdager.

§ 3
Lufting og børsting av sengeklær, gangtøy, tepper og matter må ikke utføres slik at det sjenerer naboer. Det må heller ikke bankes like ved hus eller tørkeplasser, og heller ikke ristes ut fra vinduer eller veranda.

§ 4
Sameie har 44 parkeringsplasser. Disse kan leies ut fortrinnsvis til LLBS sine eiere, men ledige parkeringsplasser kan også leies av beboere i Bakkehavn Sambyggerlag

Nye leietagere får en Brukerinstruks på mail. Retur av denne, er aksept for at de har lest og godtatt det som står. Plassen kan ikke benyttes før Styre har mottatt Brukerinstruksen i retur.

Denne instruksen gjelder bruken av motor-varmere med riktig kabel og ikke skjøteledning. Kun motor-varmere er tillatt. Annen bruk av strøm-kilde medfører oppsigelse og ingen refusjon av innbetalt beløp.

§ 5
Felling av trær på sameiets område skal godkjennes av styret. Unntatt fra dette er frukttrær, bærbusker, prydtrær og busker.

§ 6
Det er forbudt å kaste ting i klosettene som kan stoppe til rørene.

C. ANSVAR
§ 1
Husdyr skal ikke være til sjenanse for andre. Styret kan forlange dyr fjernet, eller la fjerne, hvis ikke eieren gjør det etter pålegg. Reguleres etter lov om hundehold.

§ 2
Det henstilles til samtlige å bidra til orden i fellesanleggene, slik at disse ikke blir skjemmet av uvedkommende ting.

§ 3
Naboene har rimelig krav på nattero. Derfor bør det være ro i huset mellom kl 2200 og 0700. Stereoanlegg, oppvaskmaskin, vaskemaskin, musikkinstrumenter ol., må benyttes med varsomhet.

§ 4
Det henstilles til dem som benytter felles tørkeplass seg imellom å bli enige om bruken av denne. Hvis enighet ikke oppnås, avgjøres spørsmålet med bindende virkning av styret.

§ 5
Hver sameier er ansvarlig for skade som forvoldes av ham selv eller hans husstand.

§ 6
Overtredelse av ordensregler anses som mislighold av seksjonseiernes forpliktelser, og vesentlig mislighold vil kunne medføre pålegg om salg av seksjonen (ref vedtektenes § 11)

§ 7
Meldinger fra styret til sameierne/beboerne ved epost, rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som ordensreglenes bestemmelser.

VEDTEKTER
FOR
LILLE LANGERUD BOLIGSAMEIE

Sist endret på ordinært årsmøte 2022.

§ 1

Boligsameiets navn er Lille Langerud Boligsameie.

§ 2

Boligsameiet har gårdsnummer 160 og bruksnummer 589 i Oslo kommune.

§ 3

Boligsameiet består av 72 eierseksjoner. Bare fysiske personer kan eie en eierseksjon.
Ingen kan erverve mer enn to eierseksjoner.

§ 4

Boligsameiets formål er forvaltning og drift av de oppførte bygg.

§ 5

Boligsameiets virksomhet finansieres ved en månedlig innbetaling fra hver seksjonseier.
Seksjonseiermøtet kan vedta opptak av lån på vegne av boligsameiet.

§ 6

A:
Inn: Hver seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet.

Ved utbygging/påbygging må seksjonseier følge de bestemmelser som fremgår av «Regler om påbygging av leilighet Lille Langerud boligsameie».

Søknad om tilbygg/påbygg på egen seksjon, sendes styret. Søknaden skal bl.a. inneholde beskrivelse av arbeidene, tegninger mv. Styret er gitt fullmakt til å godkjenne, eller avslå søknaden.

Seksjonseier utarbeider og innsender søknad om byggetillatelse til kommunen. Styrets godkjennelse av arbeidene skal foreligge før søknaden sendes. Utbygging/påbygging kan ikke iverksettes før byggetillatelse/igangsettingstillatelse er mottatt fra kommunen.

Styret forestår utarbeidelse og innsending av reseksjoneringsbegjæring. Seksjonseier plikter å medvirke i prosessen med tegninger, innhenting av ferdigattest og annen dokumentasjon som kreves.

Seksjonseier dekker selv samtlige kostnader forbundet med utbygging/påbygging. Dette gjelder også alle kostnader ved reseksjoneringen, herunder kostnader til juridisk og annen bistand, offentlige avgifter og gebyrer mv.

B:
I kjelleren skal alle seksjonseierne ha lik rett til kjellerarealet. Likeledes har alle rett på 3 kjellerboder eller tilsvarende areal. Opprinnelig kjeller kan ikke utbygges og inkluderes i leilighet. Unntatt fra ovennevnte er Løvsetdalen 13, seksjon 61. Seksjonseiermøtet har gitt seksjon 61 godkjenning til å

kjøpe sine boder samt deler av fellesareal. Dette arealet er nå en del av seksjon 61. Dette var et engangstilfelle. Seksjon 61 har kun en bod i tilknytning til vaskerom. Alle bytter av boder i kjeller skal godkjennes av styret. Egen inngang fra kjeller til bakkenivå tillates ikke.

§ 7

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier, forskuddsvis hver måned, betale et a konto beløp fastsatt av styret.

Felleskostnadene i sameie skal fordeles i utgangspunkt etter seksjonseierbrøken, (BRA Bruksareal) slik at de første 46 kvadratmeter BRA-areal teller likt. Det antall kvadratmeter BRA-areal utover dette, teller halvparten av dette. Kjellerareal teller ikke. Seksjonseiermøte vedtar med alminnelig flertall, avsetning til fond for dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Fellesutgifter for påbygg beregnes etter antall kvadratmeter påbygd. Alle betaler like mye for like antall kvadratmeter. De som har bygget på, må først betale like mye for 21 m2 som en 3-roms leilighet. Deretter deles resterende antall kvadratmeter påbygd, med 2. Skal fellesutgiftene økes, gjøres det med en prosentsats.

Seksjonseiermøte fastsetter fellesutgiftene, som ikke må settes lavere enn at det dekker renter samt andre faste nødvendige utgifter. Fellesutgiftene gjelder til den blir endret ved beslutning av ordinært eller ekstraordinært seksjonseiermøte.

§ 8

Styret, forretningsfører, statsautorisert/registrert revisor, osv., lønnes for utført arbeid.

§ 9

Styret skal bestå av tre til seks medlemmer. Seksjonseiermøte kan velge 1 varamedlem. Seksjonseiermøte velger styret med vanlig flertall. Styremedlemmene tjenestegjør i 2 år om ikke annet er bestemt av seksjonseiermøte. Et varamedlem til styret velges for 1 år. Skulle leder falle fra, blir det opprykk innenfor styret.

§ 10

Erverver og leietakere skal godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Beboere som leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets styre samt forretningsfører. Ved utleie er **eier** ansvarlig for at leietaker følger sameiets vedtekter og beboerregler

§ 11

Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven §26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget som salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, kan seksjonseier gjøres erstatningspliktig. Er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, skal styret etter klage, påtale forholdet. I gjentagelsestilfelle, eller tilfelle av mer graverende art, kan styret bestemme at vedkommende seksjonseier skal fravike seksjonen i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner §27. Styret kan også kreve fravikelse i forhold til leietaker.

§ 12

Boligsameiets øverste myndighet er årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Innkallelsen skjer skriftlig med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Regnskapet utsendes sammen med innkallingen til det ordinære årsmøte.

Det tilkommer det ordinære årsmøte å:

- behandle styrets årsberetning,
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for forgående kalenderoversikt,
- velge styre,
- ansette revisor og fastsette dennes lønn,
- treffe bestemmelser angående overskudd og felleskostnader,
- behandle de øvrige saker som i henhold til lov hører inn under den, samt de saker som er nevnt i innkallingen.

Møteleders ansvar er å skrive protokoll over alle saker og vedtak som gjøres. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en seksjonseier utpekt av seksjonseiermøte blant de som er tilstede. Protokollen sendes hver enkelt seksjonseier.

§ 13

Ekstraordinært seksjonseiermøte innkalles som det ordinære årsmøte, men kan om nødvendig innkalles på kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

§ 14

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene i seksjonseiermøtet (jf. Lov om eierseksjoner § 30) for blant annet vedtak om:

- ombygging, påbygg eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameie går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall.

Seksjonseierne kan møte ved fullmektig. Fullmektiger må ha med skriftlig fullmakt.

§ 15

Boligsameiets fellesanliggender og fellesanlegg vedlikeholdes og forvaltes av sameiets styre. Styreleder samt ett styremedlem må i fellesskap signere på forpliktelser som gjøres på sameiets vegne.

Innvendig vedlikehold besørges og bekostes av **vedkommende** seksjonseier. Styret er berettiget og forpliktet til å påse og påby at vedlikeholdet foretas ansvarlig. Etterkommes ikke påbud, får § 11

tilsvarende anvendelse. For forhagene gjelder det samme, og i de tilfeller hvor styret beslutter at eierseksjonen skal ha egen forhage eller sitteplass.

Vedkommende seksjonseier har ikke rett til større forhage enn det styret beslutter, og kan ikke avgrense den med gjerde, hekk eller lignende uten at det foreligger en søknad til styret med et skriftlig samtykke eller innsigelse fra nabo. Godkjenning fra styret skal foreligge før arbeidet iverksettes.

Det kan settes opp 1 stk. bod, uthus, veksthus eller dukkestue på inntil 15 kvadratmeter. Boden skal plasseres og utformes slik at den ikke er til sjenanse for naboer og kan ikke brukes som bolig. Skriftlig søknad, inkludert et samtykke eller innsigelse fra nabo, sendes styret. Godkjenning fra styret skal foreligge før arbeidet iverksettes. De som har søkt om og oppført bod e.l., har selv ansvaret for alt vedlikehold av dette.

Sameiet har ansvar for vedlikehold av husene utvendig. Dersom tiltak ønskes utført og dette påvirker ytre fasade, skal det sendes en søknad til styret inkludert et skriftlig samtykke eller innsigelse fra nabo. Godkjenning fra styret skal foreligge før arbeidet iverksettes. For øvrig vises til §6 A vedr. påbygg/tilbygg.

Sameiet har sikkerhet for krav i forbindelse med vedlikehold eller misligholdt husleie etter lov om eierseksjoner § 25. Denne sikkerhet er begrenset oppad til folketrygdens grunnbeløp.

§ 16

Styret skal fastsette ordensregler for sameiets eiendom og eiendommens beboere, og skal ivareta de felles interesser med det for øye at beboere innenfor rammen av sameiets økonomiske evne skal ha det så pent, praktisk og hyggelig som mulig.

§ 17

For så vidt angår forhold som ikke er behandlet i disse vedtekter, handles det etter de til enhver tid gjeldende bestemmelser i lov om eierseksjoner. Endringer i vedtektene kan besluttes av årsmøte med minst to tredjedelers flertall av de avgitte stemmene.

§ 18

Bygningene er forsikret. Den enkelte seksjon må dekke fastsatt egenandel. Dette gjelder ved all vannskade inne i leiligheten. Grensesnittet er på tilkoblingspunkt på rør-stammen.

§ 19

Ved nye tilbygg/påbygg er seksjonseier/utbygger ansvarlig for alle skader på det nye bygget i 5 år etter ferdigstillelse/mottatt ferdigattest fra kommunen. Sameiet overtar etter det. Ved salg før 5 år er gått, plikter selger å opplyse kjøper om dette.

§ 20

Balkong
Gulvet på balkongen er dekket med en membran. Dette for å unngå vann-/ råteskader. For at membran ikke skal bli ødelagt, er det viktig at hver boenhet benytter treheller/kunstgress/beskyttende belegg som skal ligge **løst** på gulvet. Det er viktig at dette overholdes, slik at membran ikke skades. Dersom det oppstår uforutsette hendelser vedr balkongen, skal dette meldes styret omgående. Grov uaktsomhet kan medføre at seksjonseier gjøres erstatningspliktig (ref vedtektene §11).

ooo0ooo

LILLE LANGERUD BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 977 377 552, KUNDENR. 4023

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4,408,488	4,292,526	4,333,000	4,421,000
Garasjer		0	0	66,009	0
Andre inntekter		0	852	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4,408,488**	**4,293,378**	**4,399,009**	**4,421,000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-18,330	-18,471	-20,000	-20,000
Styrehonorar	4	-130,000	-131,000	-135,000	-141,000
Revisjonshonorar	5	-11,016	-23,975	-14,300	-15,000
Forretningsførerhonorar		-75,760	-64,171	-68,000	-71,000
Konsulenthonorar	6	-9,081	-18,140	-21,000	-10,000
Drift og vedlikehold	7	-1,344,310	-884,561	-1,495,000	-1,030,000
Forsikringer		-429,830	-394,909	-434,300	-521,000
Festeavgift		-290,476	-290,476	-290,000	-290,000
Kommunale avgifter	8	-991,649	-839,972	-986,200	-1,121,000
Parkeringsplasser		0	0	-26,000	0
Energi/fyring		-82,719	-90,694	-85,000	-85,000
TV-anlegg/bredbånd		-397,431	-421,893	-400,000	-397,431
Andre driftskostnader	9	-143,614	-137,706	-168,700	-70,800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3,924,215**	**-3,315,968**	**-4,143,500**	**-3,772,231**
DRIFTSRESULTAT		**484,273**	**977,409**	**255,509**	**648,769**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	57,939	78,028	40,000	40,000
Finanskostnader	11	-419,557	-391,359	-407,000	-380,000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-361,618**	**-313,331**	**-367,000**	**-340,000**
ÅRSRESULTAT		**122,654**	**664,078**	**-111,491**	**308,769**

Overføringer:		
Reduksjon udekket tap	122,654	664,078

Document ID: 064f7790-09ba-4c3e-902f-6862d9eeac3e

LILLE LANGERUD BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 977 377 552, KUNDENR. 4023

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		25,198	46,179
Forskuddsbetalte kostnader		433,488	430,627
Driftskonto OBOS-banken		1,951,551	2,857,467
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	8
SUM OMLØPSMIDLER		**2,410,237**	**3,334,280**
SUM EIENDELER		**2,410,237**	**3,334,280**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-2,870,501	-2,993,155
SUM EGENKAPITAL		**-2,870,501**	**-2,993,155**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	5,205,210	5,700,840
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5,205,210**	**5,700,840**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50,040	52,581
Leverandørgjeld		6,475	554,261
Påløpte renter		18,593	19,754
Annen kortsiktig gjeld	14	420	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**75,528**	**626,596**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2,410,237**	**3,334,280**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Lille Langerud Boligsameie

Cecilie Bang Donali Steinar Knudsen Pedersen

Document ID: 064f7790-09ba-4c3e-902f-6862d9eeac3e

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3,884,328
TV/Internett	208,224
Bredbånd/fiber	137,376
Felleskostnader tillegg påbygg	121,788
Parkering ekstern	28,050
Parkering	27,422
Bilplass	1,300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4,408,488**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18,330
SUM PERSONALKOSTNADER	**-18,330**

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 130 000.

Document ID: 064f7790-09ba-4c3e-902f-6862d9eeac3e

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 016.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Honorar tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9,081
SUM KONSULENTHONORAR	**-9,081**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Sana Bygg AS	-1,327,194
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1,327,194**
Drift/vedlikehold VVS	-6,475
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10,371
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-271
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1,344,310**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-648,402
Feieavgift	-14,960
Renovasjonsavgift	-328,287
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-991,649**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2,581
Container	-24,914
Annet driftsmateriale	-11,701
Snørydding	-79,476
Andre driftskostnader	-9,141
Andre kontorkostnader	-641
Kontingenter	-2,130
Bank- og kortgebyr	-3,494
Øreavrunding	0
Tap på fordringer, parkering	-9,536
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-143,614**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	42,909
Renter bank	13,048
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1,982
SUM FINANSINNTEKTER	**57,939**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-419,217

Document ID: 064f7790-09ba-4c3e-902f-6862d9eeac3e

Renter på leverandørgjeld	-340
SUM FINANSKOSTNADER	**-419,557**

Document ID: 064f7790-09ba-4c3e-902f-6862d9eeac3e

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
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: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Svenska Handelsbanken AB
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,69 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2017	-8,900,000	
Nedbetalt tidligere	3,199,160	
Nedbetalt i år	495,630	
		-5,205,210
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-5,205,210**

NOTE: 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger, OBOS	-420
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-420**

Document ID: 064f7790-09ba-4c3e-902f-6862d9eeac3e

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: 064f7790-09ba-4c3e-902f-6862d9eeac3e

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2025-04-01 10:41:36 UTC+00:00

Steinar Knudsen Pedersen

bankID

NO BankID - 70494dbf-3015-4341-a9b1-fb16b3c63f7d

2025-04-04 05:42:08 UTC+00:00

Roar Bækkelund

bankID

NO BankID - c78a90f4-704c-4918-9079-4a76fc216285

2025-04-23 12:14:40 UTC+00:00

Cecilie Bang Donali

bankID

NO BankID - 318b29e7-9d93-4b84-ad0f-53551a8f7dff

Document ID: 064f7790-09ba-4c3e-902f-6862d9eeac3e

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:
Langerudveien 3, 1188 Oslo
Gnr. 160, Bnr. 589, Snr. 24, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27250185

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Martin Aune

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 976 26 262

E-post: martin.aune@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.
