EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260464
Addresse	Gamle Enebakkvei 40 B		
Postnr.	1188	Sted	OSLO
Selgers navn	Luan Minh Nguyen		
Selgers navn	Sedogesa Bernante Nguyen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

7064031

Våtrom

Initialer selger:
L M
S B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
L M
S B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Initialer selger:
L M
S B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
L M
S B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 22.08.2026

Signert av *Luan Minh Nguyen*

Signert av *Sedogesa Bernante Nguyen*

Initialer selger:
L M
S B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Gamle Enebakkvei 40 B
1188 OSLO
Gnr./Bnr.: 168/9
Oslo kommune

Rapportdato: 07.09.2026
Befaringsdato: 27.08.2026
Referansenummer: 15085308

Areal

Selveierleilighet
Bruksareal: 144 m² (BRA-i: 130 m²)

Totalt bruksareal: 144 m² (BRA-i: 130 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Kenneth Lesteberg
45268303

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	27.08.2026
Referansenummer	15085308
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0464
Hjemmelshaver/selger	Luan Minh Nguyen/Sedogesa Bernante Nguyen
Bygningssakkyndig inspektør	Kenneth Lesteberg
Tilstede på befaringen	Luan Mingh Nguyen og Sedogesa Bernante Nguyen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	11 °C
Rapportdato	07.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Gamle Enebakkvei 40 B
Postnummer/sted	1188 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	168/9
Seksjonsnr.	14
Borettslag / Sameie	Sameiet Langerudåsen
Tomt	Eiet tomt: 6824 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	2015		

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet beliggende i bydel Østensjø, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, grus, sittegrupper, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 2015. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med kjeller. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med både liggende og stående trekledning. Etasjeskillere av betong. Pulttak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med asfaltpapp. Entrédør med dørkikkert. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), ildsted plassert i stue og gulvvarme/varmekabler i enkelte rom.

Boligen inneholder
2. etasje: Entré/gang, to bad, bod, gang, tre soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Adkomst til balkong fra stue.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
Våtrom - Bad 2		Tettesjiktets tilslutning til sluk	10	
		Vannrør	10	
Tekniske anlegg		Varmtvannsbereder	11	
		Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
Andre rom		Overflate gulv	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Selveierleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	130		9	139	
	Entré/gang, to bad, bod, gang, tre soverom og stue med åpen kjøkkenløsning		Innglasset balkong		
Underetasje		5		5	
		Bod under nabo bygg			
SUM	130	5	9	144	
	Total bruksareal: 144 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyden er på tilfeldige plasser målt til ca:
2,23 meter i entré/gang og baderom. 2,19 meter i gang og 2,49 meter i øvrige rom.

Bra-b arealet er ink. vegger mot boligen.

Bod merket med nr 12 beliggende i u.etasjen på nr 42.

Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg med adkomst via utvendig trapp ved nr 42. Merket med nr 14. Montert elbillader.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 22.08.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 2 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 17.03.2015-12.09.2016. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad 1

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med sidelys og stikkontakt over servant. Vegghengt høyskap. Badekar med vegghengt badekararmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Automatisk vannstopper med fuktsensor plassert ved dør.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (stue mot badekar). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 44,9 prosent, ved 24,9 celsius med duggpunkt på 12,2 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
	Sanitærutstyr og innredning	Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte mindre skader (svelleskader og lignende). Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling bad 1



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad 1

Våtrom - Bad 2

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med sidelys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system. Varmtvannsbereder plassert i hjørne. (vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg"). Automatisk vannstopper med fuktsensor plassert ved dør.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fordelerskap og fordelerstammer

TG 1	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (bakkant av garderobe entré/gang mot). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 41,6 prosent, ved 25,1 celsius med duggpunkt på 11,2 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Tettesjiktets tilslutning til sluk	TG2 gjelder sluk i dusjnisje: Enkelte skruer i klemringen er ikke tilstrekkelig strammet. Konsekvens er at forholdet medfører økt risiko for lekkasje eller utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge tilstanden i skjulte deler av konstruksjonen, og om lokale utbedringer som etterstramming er tilstrekkelig, eller om det bør gjøres andre tiltak. TG2 gjelder sluk vad bereder: Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
	Vannrør	Se punkt "varmtvannsbereder" under tekniskanlegg.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk dusjnisje, bad 2



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk ved bereder, bad 2



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling bad 2

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Profilerte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator i overskap. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad 2. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Varmtvannsbereder på 200L (fra byggeår) plassert på bad. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert på bad 2.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Innvendig stoppekran	
TG 2	Varmtvannsbereder	Det er registrert salt/kalkutslag fra rør tilkoblet berederen. Konsekvens er at selv om lekkasjen i dag er liten, kan forholdet utvikle seg og føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner hvis den ikke håndteres. Foreslått tiltak er lokal utbedring eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	TG 1 gjelder: Ifølge huseier ble ventilasjonsanlegget sist inspisert og gitt filterbytte i 2025. Ifølge eier ble kanalnettet (innsiden av ventilasjonsrørene) sist rengjort i 2025. TG2 gjelder: Filter viser tegn til behov for utskiftning. Risiko/konsekvens er redusert luftkvalitet og økt påkjenning på motor til anlegget. Foreslått tiltak er skifte av filter.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluker eller tilsvarende stakepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Enkelte innerdører med glassfelt. Mekanisk balansert ventilasjon.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon	
TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Stålpipe fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder	

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong.
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	2. Etasje	
TG 1	2. Etasje	I entré/gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7 mm. I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 6 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Ytterkledning av stående og liggende trekledning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning - Gnagersikring

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db38.
Balkong/terrassedør (skyvedør) med karm/ramme av tre (fra byggeår).
Vinduer med karmer/ramme av tre (fra byggeår).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger

Utgang fra stue til innglasset balkong på 9 m². Rekkverkshøyde er målt til 1,11 meter. Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall og glass. Gulvoverflater er belagt med systemgulv. Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer

TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, siden de kun er synlige fra andre boenheter. Tilstanden lot seg derfor ikke kontrollere.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført elbillader. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Nei.
Varmtvannsbereder er koblet med stikkontakt. Det anbefales at beredere med effekt over 1500W kobles med fast tilkobling i stedet for stikkontakt, for å redusere risikoen for varmgang. Om dette er et krav som gjelder for berederen, må vurderes av en fagkyndig.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Det observeres koblingsboks i himling på bad 2 som ikke er tilstrekkelig festet. Konsekvens er at løse komponenter kan være et tegn på ufagmessig arbeid med den risiko som det medfører for andre skjulte feil og mangler av lignende karakter. Forholdet må kartlegges og undersøkes videre av fagkyndige.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

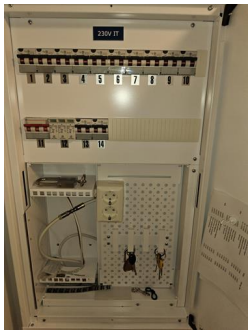
Nei.

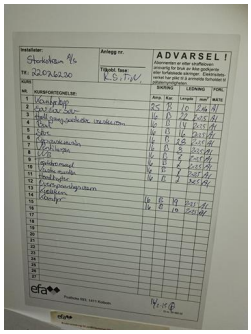
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Boligen mangler godkjent slokkeutstyr. Forholdet påvirker sikkerheten. Det er viktig å sørge for at godkjent slokkeutstyr blir anskaffet så snart som mulig.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Eier har kun bodd i boligen en begrenset periode og kjenner ikke til om radonmåling er utført på et tidligere tidspunkt. Dagens radonverdier er derfor ikke kjent.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

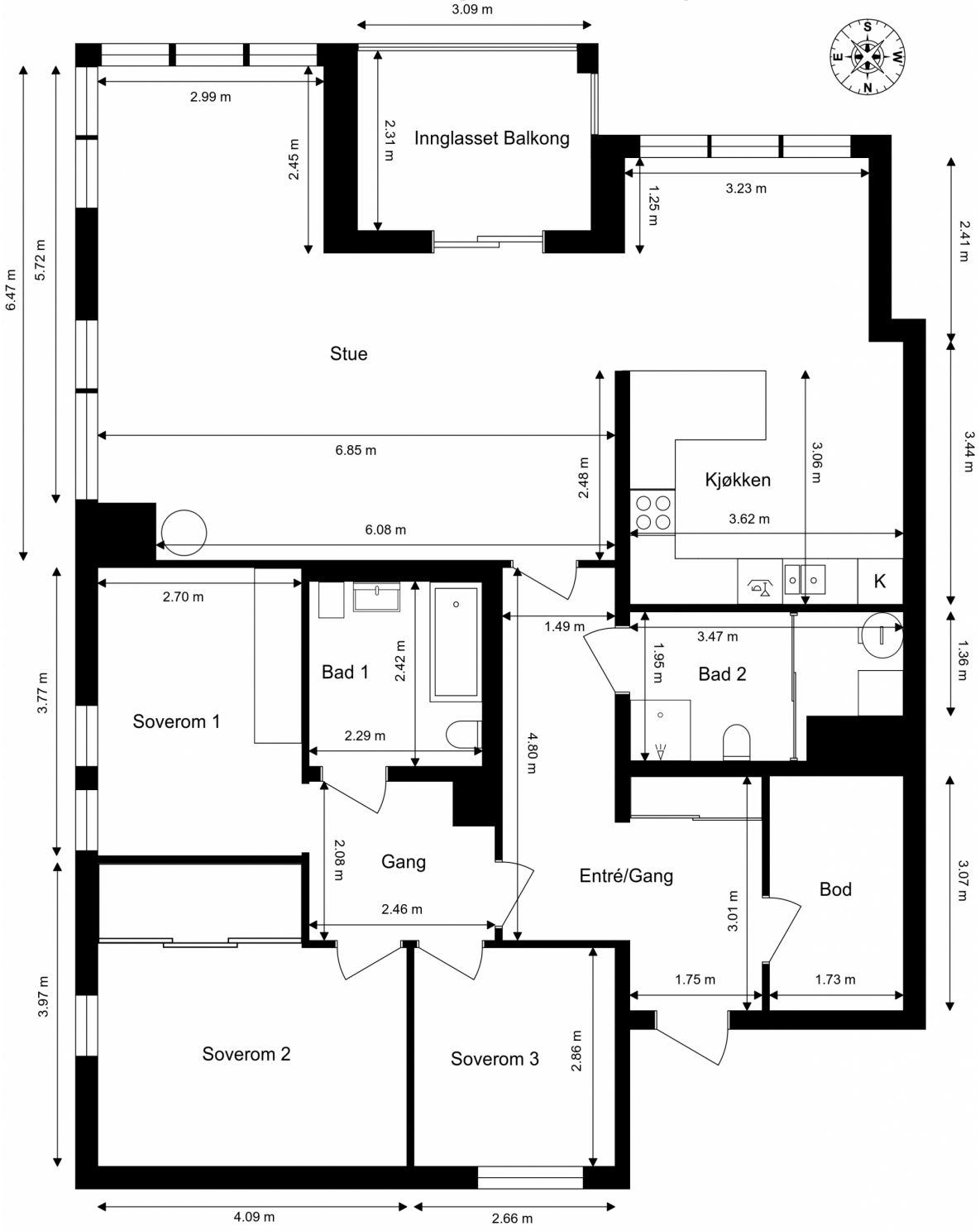


Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 45268303

Gamle Enebakkvei 40 B, 1188 OSLO

Selveierleilighet - 2. Etasje



Ordernr. 15085308

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Husordensregler Langerudåsen Boligsameie

Innholdsfortegnelse

1. Formål 2
2. Omfang 2
3. Brudd på Husordensregler 2
4. Fellesarealer ute 3
   4.1 Motorisert ferdsel på sameiets område 3
   4.2 Parkering 3
   4.3 Friarealer 3
      4.3.1 Plener / beplantning 3
   4.4 Garasjeanlegg 4
   4.5 Renovasjon 4
5. Oppganger 4
   5.1 Låsing av ytterdører 4
   5.3 Renhold 4
6. Leiligheten 5
   6.1 Ro i leiligheten 5
   6.2 Leilighetens lufteanlegg 5
   6.3 Terrasser 5
   6.4 Dyrehold 5
   6.5 Mating av dyr. 6

1. Formål

Langerudåsen Boligsameie er et sameie som skal ivareta sameiernes interesser og regulere forholdet mellom de ulike sameieres benyttelse av sameiets eiendom med tilhørende fasiliteter. Sameierne har derfor etablert husordensregler som er nedfelt i, og reguleres av, sameiets vedtekter. Det er seksjonseiers ansvar å påse at reglene overholdes for egen enhet og de personer som til enhver tid måtte disponere og/eller bo i seksjonen. Dette gjelder også ved utleie eller annen form for disponering av seksjonen.

Husordensreglene skal underbygge trivsel, trygghet og hensyn til hverandre, samtidig med at hver enkelt seksjon i sameiet må ta ansvar for stedets generelle omdømme. Dette for å sørge for at området beholder sin popularitet, verdi og salgbarhet.

Husordensreglene er basert på at hver enkelt tar ansvar for egne aktiviteter på området, og at sameiet ved sameiermøtet har satt noen føringer for hva som er akseptable grenser for hver enkelt seksjon.

Det er styret, på vegne av Sameiermøtet, som håndhever husordensreglene.

2. Omfang

Husordensreglene gjelder innenfor sameiets eiendom, herunder friarealer, garasjeanlegg, felles installasjoner og hver enkelt eierseksjon.

Husordensreglene gjelder for seksjonseier som juridisk part, leietaker eller besøkende hos seksjonseier/leietaker.

Det vil imidlertid alltid være seksjonseier som er ansvarlig overfor styret hva angår brudd på Husordensreglene, selv om dette skyldes leietaker eller andre som disponerte leiligheten på det tidspunkt brudd på husordensreglene fant sted. Det er seksjonseiers plikt å informere medlemmer av husstanden, leietaker eller andre som disponerer seksjonen om husordensreglene.

3. Brudd på Husordensregler

I de tilfeller hvor en sameier opplever brudd eller gjentatte brudd på husordensregler, skal dette meldes skriftlig til styret ved styreleder.

Styret har fullmakt til å iverksette tiltak for å utbedre skader eller mangler, eller andre forhold knyttet til husordensreglene, for seksjonseiers regning.

Hensettelse av gjenstander eller søppel vil bli fjernet for eiers regning og i tillegg gitt en bot på 5000.

4. Fellesarealer ute

4.1 Motorisert ferdsel på sameiets område

Langerudåsen Boligsameie er definert som bilfritt område. Sameiet godkjenner nødvendig transport innenfor sameiets område, med begrensninger til følgende:

· Varetransport, herunder egen transport av varer

· Flyttebiler

· Håndverker / servicebiler

· Transport av bevegelseshemmede

Servicebiler (renovasjon, vaktmester m.fl.) på oppdrag for sameiet, har lov til å ferdes på sameiets område.

Det skal ved ferdsel på området utvises aktsomhet og varsomhet. Hastigheten skal holdes innenfor gangfart, og kjøring og parkering skal skje på en måte som gir minst mulig ulempe eller hinder for sameiet og beboerne.

4.2 Parkering

Langerudåsen Boligsameie er definert som bilfritt område, og parkering skal kun skje på anviste og merkede plasser. Parkering er ikke tillatt på gang- og turveier eller adkomstvei til sameiet.

Angitte plasser for gjesteparkeringen skal kun benyttes av besøkende

Det er ikke tillatt å hensette tilhengere, campingvogner eller andre former for slep på sameiets gjesteplasser.

Det er ikke tillatt å hensette avskiltet kjøretøy på sameiets gjesteplasser.

Misbruk av sameiets gjesteplasser kan medføre borttauing for eiers regning og risiko og bøtlegging ref punkt 3 over.

4.3 Friarealer

Friarealene er felles eiendom, og skal benyttes til almen trivsel, samt den bruk arealene er utformet for. Det er ikke anledning for seksjonseier, eller gruppe av seksjonseiere å omdisponere arealer, hensette private gjenstander eller gjøre andre endringer, med mindre styret har gitt skriftlig tillatelse til dette.

4.3.1 Plener / beplantning

Det er ikke tillatt å plassere private gjenstander, herunder møbler eller faste installasjoner av noen art, på felles plen.

Beplantning må avtales med styret.

Det er ikke tillatt å gjøre skadeverk på trær eller andre planter

4.4 Garasjeanlegg

Det er ikke anledning til å oppbevare løse gjenstander synlig i garasjeanlegget. Det er lov å oppbevare hjul i stativ eller fastmontert på vegg. Fastmontering må avklares med styret.

Brannfarlige materialer eller væsker/gass skal ikke oppbevares i bod.

Det er ikke tillatt å benytte åpen ild (herunder sigaretter) eller andre varmekilder som kan forårsake brann eller eksplosjon i garasjeanlegg / boder.

Vask av motorisert kjøretøy er ikke tillatt i garasjen.

4.5 Renovasjon

Sameiet er pålagt kildesortering og alle seksjonseiere må følge dette.

Sameiets avfallsanlegg er laget og tilrettelagt for husholdningsavfall samt papir/ papp.

Sameiets avtaler med renovasjonsselskapet dekker kun tømming av søppelcontainere .

Søppel skal anbringes i søppelcontainer, og lokk skal lukkes etter at søppel er kastet. Er alle søppelcontainere fulle, skal annet søppelanlegg benyttes.

Det tillates ikke plassert søppel på gulv eller på toppen av lukkede søppelcontainere.

Møbler, hvitevarer, bildeler, innredningsdetaljer,papp , embalasje på interiør og husholdningsapparater, malingsspann og annet spesialavfall er ikke å regne som husholdningsavfall.

5. Oppganger

Sameiets oppganger er definert som fellesareal.

Sameiets oppganger er adkomstvei for mange seksjonseiere, samt at oppgangen er rømningsvei ved brann. Oppgangen er også adkomstvei for ambulansepersonell med båre, og må derfor holdes ryddig slik at livsviktig transport kan foregå uten forsinkelse eller annen ulempe.

5.1 Låsing av ytterdører

Utgangsdørene skal være låst.

5.3 Renhold

Seksjonseiere må selv sørge sørger for ukentlig vask av gulv / trapper. I lavblokkene skal seksjonseiere med leilighetsnr som slutter med 01 vaske i uker med oddetall dvs 1,3,5,7 osv mens huseiere med leilighetsnr som slutter med 02 vasker i uker med partall dvs 2,4,6 osv. Hver seksjon vasker på sitt nivå og trapp ned til neste nivå. I leilighetene på rekke må eierne enes om et felles vaskeopplegg. Ved søl eller andre ekstraordinære hendelser, plikter den som har gjort dette å vaske / rydde opp.

6. Leiligheten

Leiligheten skal benyttes til boligformål. Unødig støy som er til plage for naboer skal ikke forekomme.

Selskaper eller andre festligheter skal gjennomføres på en slik måte at naboer ikke plages unødvendig. Arrangement som varer utover de klokkeslett som er satt i husordensreglene under punkt 6.1, skal varsles med oppslag eller ved direkte kontakt med naboene.

6.1 Ro i leiligheten

Det skal være ro i leiligheten og på terrassen(e) mellom 23.00 og 07.00.

Boring i betongkonstruksjon, banking eller annet støyende arbeid skal ikke forekomme før kl 0800 og etter kl. 21.00 på hverdager, fra kl. 18.00 lørdag til kl. 13.00 på søndager og ikke etter kl. 18.00 på søndager.

6.2 Leilighetens lufteanlegg

Seksjonseiere må påse drift og vedlokehold av eget lufteanlegg . Sopp eller andre fuktskader kan ikke lastes sameiet, med mindre det skyldes andre påviselige grunner. Seksjonseier har ansvar for å kontrollere at avtrekksvifte er i drift, og at denne sørger for nødvendig gjennomstrømning av luft.

6.3 Terrasser

Det er ikke tillatt å plassere løse gjenstander på rekkverk, gesimser eller annen bygningskonstruksjon.

Blomsterkasser skal sikres på en slik måte at de ikke kan falle ned, eller kan utgjøre en fare for de som ferdes under.

Rengjøring av terrasser, vanning, eller andre aktiviteter skal gjennomføres uten ulempe for naboer. Spyling er bare tillatt i 1. etasje.

Seksjonseier er ansvarlig for å holde rør og kanaler fri for smuss og andre objekter som kan hindre drenering/avrenning av avløpsvann.

Det er ikke tillatt å endre opprinnelig fasade med påbygg, innkledning, eller andre fast- monterte gjenstander på terrassen(e) uten godkjenning fra styret.

Parabol- eller andre antenner er ikke tillatt montert på sameiets fasader / bygningsmasse.

Det er tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill på terrassene. Seksjonseier plikter å sørge for nødvendig sikkerhet, herunder kapasitet for brannslukking etter gjeldende forskrifter.

Det er ikke lov å oppbevare uvedkommende gjenstander, herunder søppel, på terrassene som kan hindre bruk av terrasse som rømmingsvei, eller som ved brann kan tilføre bygningsmassen betydelige skader.

6.4 Dyrehold

Hunder skal holdes i bånd på sameiets eiendom. Katter skal være under tilsyn ute.

Ekskrementer skal fjernes fra sameiets grunn, pakkes i plastposer, og anbringes i sameiets utplasserte søppelkasser.

6.5 Mating av dyr

Det er ikke tillatt å henge opp fôrautomater eller andre innretninger for å mate fugler eller andre dyr innenfor sameiets eiendom. Det er ikke tillatt å anbringe matrester på terrasser eller andre steder på sameiets eiendom.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Langerudåsen

Gjeldende fra 01.04.2025 etter endringer vedtatt i årsmøtet.

1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Langerudåsen.

2 Eiendommen og eierforholdet

Eiendommen, bebyggelsen og tomten, med gnr 168 bnr 9 i Oslo kommune, ligger i sameie mellom de 23 eierseksjonene som eiendommen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer.

Dette omfatter hele sameiets uteområde inklusive utendørs parkeringsplasser ved innkjøring til garasjen og ved søppelcontainere, samt gjesteparkeringsplasser inne i garasjen. Parkeringsplassene ute og inne er å anse som sameiets eiendom og kan ikke seksjoneres ut eller selges, verken til sameiere eller eksterne.

Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Hver seksjon har tinglyst en parkeringsplass i parkeringskjeller. Det er ikke anledning til å seksjonere ut parkeringsplassen, ei heller å selge denne. Utleie kan kun skje til andre sameiere som allerede har tilgang til parkeringskjelleren.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet med mindre det er tillatt iht. eierseksjonsloven (esl.) § 22.

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte

fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene. herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

5 Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og -anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6 Fordeling av felleskostnader — ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forplikter. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7 Lovbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. esl. § 25.

8 Sameiermøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstiles alle sameiere med kjent adresse senest en uke for det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anleggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen, og forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, har plikt til å være til stede.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstiles samtlige sameiere.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene står likt, avgjøres saken ved loddtrekning. For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karaktér, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

8.5 Ugildhet i sameiermøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

1) behandle styrets årsberetning
2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3) fastsette budsjett for kommende år,
4) velge styreleder når lederen er på valg,
5) velge styremedlemmer som er på valg,
6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
8) behandle forslag fra styret og
9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9 Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt blant styrets medlemmer.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om de ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer

for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugildhet ved vedtak i styre

Et styremedlem (eventuelt varamedlem) må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11.

9.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av to styremedlemmer i felleskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, representere sameierne på samme måte som styret.

10 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter esl. § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andres bekostning.

11 Forretningsfører og funksjonærer

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, jf. esl. § 44. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet.

Sameiet skal ha revisor, jf. esl. § 45. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13 Mislighold

13.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om 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 være kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

- o O o -

Eierseksjonssameiets vedtekter er de opprinnelige vedtekter iht. vedtekter til begjæring om oppdeling i eierseksjoner, slik de er protokollert ovenfor.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2041
SAMEIET LANGERUDÅSEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LANGERUDÅSEN

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

Dato for årsmøtet:

17. mars 2026 kl. 19:00, Langerudhjemmet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap, samt budsjett 2026
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Orienteringssaker mottatt innen fristen
9. Sak mottatt innen fristen - endring av utomhusreglene - redskapsbod

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET LANGERUDÅSEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Arne-Inge som møteleder.

Forslag til vedtak

Arne-Inge Christophersen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår at protokollen signeres av Torunn Gabrielsen og Mari Bratterud Midthaug.

Forslag til vedtak

Torunn Gabrielsen og Mari Bratterud Midthaug er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap, samt budsjett 2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

c) Budsjett for 2026 fremlegges, resultat kr 60.565,-. I budsjett som revisor har inkludert manger kr 10.000 i finansinntekter.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2041 Revisjonsberetning.pdf
2. 2041 Årsregnskap 2025.pdf
3. Budsjett Sameiet Langerudåsen 2026.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker at honorarer blir diskutert. Styret ønsker tilbakemelding fra årsmøtet på om honorar anses som en viktig motivasjon for å dekke opp verv i styret, eller om honorar kan fjernes for besparelse av kostnader for sameiet.

Hvis årsmøtet ønsker honorarer videreført foreslås disse uendret fra tidligere år. Total sum honorarer kr 30.000, fordelt med kr 10.000 til leder og kr 5.000 til styremedlemmer og varamedlemmer.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 30.000 hvis årsmøtet ønsker videreføring.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Siden Øivind Andersen-Gott har sagt seg villig til å stille til valg som styreleder vil hans verv som varamedlem bli åpent samtidig. Det er derfor innstilt to varamedlemmer, ett for ett år og ett for to år.

Innstilling

Valgkomiteen har i februar gjort en godt stykke arbeid, og vært rundt hos alle beboere og tatt imot innspill til aktuelle kandidater. Valgkomiteens innstilling er som beskrevet nedenfor, som støttes av styret. Styret ønsker å takke valgkomiteen for arbeidet de har utført.

Roller og kandidater

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

- Øivind Andersen-Gott

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

- Arnulf Killi

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

- Ole Martin Andreassen

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

- Leif Magnus Alme

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

- Anne Fuglevaag
- Daniel Forsbakk

Sak 8

Orienteringssaker mottatt innen fristen

Forslag fremmet av:
Bodil og Arne-Inge

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt følgende innspill til orienteringssaker innen forslagsfristen:

a) Parkering i garasjeanlegg

Det minnes om at alle sameiere må ta ansvar for at naboer også får parkert sin bil i garasjen. Parker bilen din på parkeringsplassen og sørg for å rygge langt nok inn på plassen så bilen ikke stikker utenfor anmerket plass. Oppbevaring av hjul skal ikke være til hinder for parkering. Styret minner også om at husordensreglene punkt 4.4 inneholder informasjon om hva som kan oppbevares - og hvordan - i garasjen. Det er kun hjul som kan oppbevares i stativ i garasjen, fastmontering av hjul må søkes om til styret. Annen oppbevaring skal ikke finne sted.

b) Parkering på gjesteplasser - utleide plasser

Det påpekes at det fremdeles syndes mot parkeringsreglement for sameiet. Gjester kan stå på gjesteplasser, men dette forutsetter registrering hos Østlandske Parkering og overholdelse av parkeringstid iht dette.

Gjester og sameiere skal IKKE benytte de to plassene som er reservert ute ved containerne eller utleide parkeringsplasser i garasjen. Plassene ute er godt merket. Sameiere betaler for leie av disse plassene og gir sameiet betydelige inntekter hvert år og øvrige sameiere bes om å respektere dette.

c) Vask av vinduer i lavblokker bak spilevegger

En sameier har kommet med innspill om at spilevegger og vinduer/glass bak spilevegger i lavblokkene er blitt veldig møkkete og ønsker at sameiet innhenter tilbud på og bestiller vask av disse. Dette følges opp av nytt styre i 2026.

d) Renhold

Det påpekes også til årsmøtet at alle sameiere er ansvarlige i fellesskap for renhold og daglig oppfølging av fellesarealer og inngangspartier. I sameiets husordensregler er det beskrevet i punkt 5.3 hvordan renhold av oppganger skal følges opp av sameierne. Sameiet har ikke vaktmester, renholdspersonale eller andre som utfører oppgaver for oss, og vi må sammen ta ansvar for å opprettholde godt renhold, vedlikehold og ivareta sameiets bygningsmasse på best mulig måte.

Styrets innstilling
Saken er fremmet som orienteringssak og trenger ikke avstemming.

Forslag til vedtak
Tas til orientering.

Sak 9

Sak mottatt innen fristen - endring av utomhusreglene - redskapsbod

Forslag fremmet av:
Chris Helgesen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Chris i nr 42 har fremmet forslag for endring av utomhusreglene. Han ønsker innsatt i utomhusplanen beskrivelse av utebod som godkjennes av årsmøtet.

Det er oppført en frittstående utebod plassert inntil eksisterende levegg på terrasse i rekkehus, på egen tomt. Boden er utført i trekonstruksjon med stående reisverk og utvendig kledning bestående av horisontale lekter/spiler med mellomrom for lufting og et lett uttrykk. Boden har skrått tak med utstikk, tekket med bord/lekter i samme utførelse som veggene.

Det er etablert dør i front med utvendige hengsler og låsebeslag tilpasset konstruksjonen. Materialbruk er hovedsakelig trevirke beregnet for utvendig bruk, overflatebehandlet/malt i samme fargekode som boligen for helhetlig uttrykk og tilpasning til eksisterende bebyggelse.

Boden benyttes til oppbevaring av hageutstyr og lignende, og tiltaket har begrenset visuell og fysisk påvirkning på omgivelsene grunnet sin beskjedne størrelse og tilpasning til eksisterende bygg.

Yttermål: høyde ca 192 cm bredde ca 127 cm dybde ca 67 cm.

Forslag til vedtak
Endring av utomhusreglene gjennomføres hvis årsmøtet støtter forslaget.

Styrets årsrapport

1. Innledning

Sameiet Langerudåsen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914177944.

Sameiet Langerudåsen består av 23 seksjoner og har ingen ansatte.

Årsrapporten oppsummerer arbeidet til styret i Sameiet Langerudåsen gjennom 2025 og vedlegges årsmøtepapirene.

I 2025 har styret bestått av følgende medlemmer:

leder: Anci Haugerud
styremedlem: Øystein Berger
styremedlem: Arnulf Killi
varamedlem: Øivind Andersen-Gott
varamedlem: Chris Helgesen-Visslund

Årsrapporten vil kort oppsummere det viktigste fra året som er gått - og kort om planene videre.

2. Styrets arbeid

Administrasjon:

Det er gjennomført 6 styremøter i 2025 og 2026 før årsmøtet, samt gjort en del saksbehandling både på telefon og epost mellom styremedlemmene. Møtereferater er fortløpende registrert og godkjent i Styrerommet.

Kommunikasjon:

All informasjon fra styret til sameiere har gått via Vibbo, og med unntak på epost. Alle sameiere bes følge med på Vibbo og sette opp profil for varsling av publiserte nyheter og oppslag.

Saker styret har fulgt opp og jobbet med i 2025:

Ladeanlegget i garasjen:

Ladeanlegget for elbiler har fungert etter planen siste året og sameierne blir belastet fortløpende for ladekostnad basert på faktura fra Fortum. Det har vært lite nedetid, men et par tilfeller hvor alle ladere har vært av nett. Oppdatering av ruteren, tok ut nettkabel og strømkabel, og kom på nett igjen.

Lekkasje balkonger/terrasser:

Sameier har selv utført reparasjonsarbeid på terrasse i marketasje 40 C til venstre. Saken følges opp ved behov.

Tekniske installasjoner og løpende service/vedlikehold:

Serviceavtaler videreført for heiser/løfteplattformer (TKS Heis AS), lufteluker for røyk (Geze AS), sprinkelanlegg/brannvarslingsanlegg (Schindler Electric AS), skadedyrkontroll (Antec AS) og matteleie (Leko AS).

Garasjen ble støvsuget og vasket våren 2025 med godt resultat.

Gangarealer og innkjøring til garasje ble feid (for å fjerne grus) våren 2025 i forbindelse med at gaten ble feiet.

Inngangspartiet til nr 42 nord er oppgradert med nytt dekke høsten 2025. Dette oppleves noe glatt og styret har gått til innkjøp av nye gummimatter for å redusere risiko for skli- og fallulykker ved inngangspartiet. Mer permanente tiltak vurderes sommeren 2026.

Garasjeporten fikk skiftet vaiere høsten 2025.

Nye nøkler er utlevert en sameier som hadde problemer med den ene sylinderen i nr 42, etter flere runder med Ellefsen Sikkerhet og blant annet utskifting av sylinder.

Blekk som løsnet i uvær er blitt festet. Taket på 40 A ble samtidig inspisert og entreprenør kommer tilbake i 2026 for å inspisere alle tak og gjøre nødvendige oppgraderinger av fuger mv. og vurdere tiltak på hjørnene av blekk som kan slite på pappen.

Service på ventilasjonsanlegg i fellesarealer i nr 42. Service på garasjeanlegg og luftinntak i nr 40 A-C skal utføres i 2026.

Hydrostat montert i nr 40 A (skulle vært installert ved ferdigstilling). Dette har medført redusert strømforbruk.

Parkeringsavtale er videreført med Østlandske Parkering AS.

Støygjerde mot E6 er børstet/skrubbet rent og behandlet med olje høsten 2025.

Beboeraktiviteter:

Sameiet har videreført årlige tradisjoner som dugnader og tenning av julegran. Det oppfordres til at sameierne deltar på dugnader og ellers bidrar til at fellesområdene er ryddige og opprettholder god standard ved å ta ansvar for fellesboder, plukke søppel, vanne gressplener og busker om sommeren, måke snø og strø om vinteren mv.

Det minnes også om at alle beboere har et gjensidig ansvar for å vaske trappeoppgaver/inngangspartier ukentlig, fordelt mellom seg i hver etasje/rekkehus. Sameiet har ikke vaktmester eller annen bistand for arealer innendørs eller utendørs, utover snømåking og gressklipping, samt matteleie.

Styret er tilgjengelig på telefon, epost og via Vibbo og hører gjerne fra sameierne om det skulle være spesielle ønsker om aktiviteter eller tiltak.

3. Økonomisk oversikt

Sameiets styre følger nøye med på økonomien. Etter økning av felleskostnader fra sommeren 2025 går sameiet mot et fint overskudd for året. For neste år er det budsjettert med et lite overskudd, uten regulering av felleskostnadene. For 2025 var samfunnet generelt preget av økte kostnader, noe som forventes også i 2026.

Det er ingen vesentlig avvik i regnskapet for 2025 sett opp mot budsjett og forventet drift. Avvik skyldes økte kostnader relatert til drift/vedlikehold, forsikring og kommunale avgifter.

4. Framtidsplaner

For 2026 er det planlagt å gjøre ytterligere tiltak ved inngangspartiet i nr 42 nord, ref over.

Service på ventilasjonsanlegg garasje (skifte av filter, evnt rengjøring av vifteblader) og rengjøring av utvendige luftinntak på nr 40 A-C gjennomføres i 2026.

Entreprenør som inspiserte taket på 40 A kommer tilbake våren 2026 for å inspisere alle tak og gjøre nødvendige oppgraderinger av fuger mv. samt vurdere tiltak på hjørnene av blekk som kan slite på pappen.

Dugnad vår og høst 2026 planlegges gjennomført for å videreføre det gode arbeidet vi har hatt gjennom mer enn 10 år med å holde sameiet grønt og ryddig, både for beboere og besøkende.

En stor takk til alle sameiere som bidrar til fellesskapet med smått og stort!

Til styret i Sameiet Langerudåsen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Langerudåsen som viser et overskudd på kr 122 275. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

EIRA Revisjon & Rådgivning AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 23 03 91 60
www.eiraas.no
Org.nr. 990 422 052 MVA, Foretaksregisteret

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 02.03.2026

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Oslo, 02.03.2026
Eira Revisjon & Rådgivning AS

Gard Greger Kjærland Olsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 02.03.2026

Elektronisk signatur

Signert av

Olsen, Gard Greger Kjærland

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

02.03.2026 18:08:13

Signaturmetode

BankID (NO)

SAMEIET LANGERUDÅSEN
ORG.NR. 914177944, KLIENTNR. 2041

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 517 107	1 385 820	1 517 800	1 623 795
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 517 107**	**1 385 820**	**1 517 800**	**1 623 795**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-4 230	-4 200	-4 230
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-30 672	-27 594	-31 000	-33 000
Forretningsførerhonorar		-58 455	-56 205	-63 000	-66 000
Konsulenthonorar		-765	-3 955	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-241 596	-267 278	-339 000	-300 000
Forsikringer		-119 359	-106 010	-130 000	-140 000
Kommunale avgifter	7	-398 318	-364 704	-420 000	-450 000
Energi/fyring	8	-148 269	-169 305	-160 000	-170 000
TV-anlegg/bredbånd		-208 303	-191 053	-208 000	-220 000
Andre driftskostnader	9	-167 666	-112 646	-109 630	-150 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 407 632**	**-1 332 981**	**-1 504 830**	**-1 573 230**
DRIFTSRESULTAT		**109 475**	**52 839**	**12 970**	**50 565**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	12 801	11 750	10 000	0
Finanskostnader		0	-31	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**12 801**	**11 719**	**10 000**	**0**
ÅRSRESULTAT		**122 275**	**64 558**	**22 970**	**50 565**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		122 275	64 558		

SAMEIET LANGERUDÅSEN
ORG.NR. 914177944, KLIENTNR. 2041

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		245	5 165
Forskuddsbetalte kostnader		37 927	33 874
Driftskonto OBOS-banken		380 363	228 462
Skattetrekkskonto OBOS-banken		13 100	0
Sparekonto OBOS-banken		1 035	1 000
SUM OMLØPSMIDLER		**432 670**	**268 501**
SUM EIENDELER		**432 670**	**268 501**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		369 416	247 141
SUM EGENKAPITAL		**369 416**	**247 141**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 923	8 411
Leverandørgjeld		14 461	140
Skyldige offentlige avgifter	11	17 330	0
Annen kortsiktig gjeld	12	20 540	12 809
SUM KORTSIKTIG GJELD		**63 254**	**21 360**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**432 670**	**268 501**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.02.2026
Styret i Sameiet Langerudåsen

Anci Haugerud Arnulf Killi Øystein Berger

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

Avregning ladestrøm	60 036
Felleskostnader	1 419 847
Utleie park.plasser	37 224
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 517 107**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-30 000
SUM STYREHONORAR	**-30 000**

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-30 672
SUM REVISJONSHONORAR	**-30 672**

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-123 081
Drift/vedlikehold VVS	-4 910
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 279
Drift/vedlikehold heisanlegg	-32 806
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-15 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-37 049
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 471
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-241 596**

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-295 527
Feie- og tilsynsgebyr	-5 589
Renovasjonsgebyr	-97 202
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-398 318**

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-148 269
SUM ENERGI / FYRING	**-148 269**

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 069
Annet driftsmateriale	-772
Renhold ved firmaer	-16 409
Snørydding	-124 505
Gressklipping	-4 500
Andre driftskostnader	-1 327
Andre kontorkostnader	-2 103
Telefon, annet	-4 418
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 629
Velferdskostnader	-735
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-167 666**

NOTE 10

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	11 495
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 131
Renter av sparekonto i OBOS-banken	35
Andre renteinntekter	140
SUM FINANSINNTEKTER	**12 801**

NOTE 11

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-13 100
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-17 330**

NOTE 12

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-15 858
Annen kortsiktig gjeld	-4 682
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-20 540**

BUDSJETT 2026 SAMEIET LANGERUDÅSEN

DRIFTSINNTEKTER	
Innkrevde felleskostnader	1 525 795,00
Ladeinntekter el-bil	60 000,00
Andre inntekter	38 000,00
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1 623 795,00**
DRIFTSKOSTNADER	
Personalkostnader	4 230,00
Styrehonorar	30 000,00
Revisjonshonorar	33 000,00
Forretningsførerhonorar	66 000,00
Konsulenthonorar	10 000,00
Drift og vedlikehold	300 000,00
Forsikringer	140 000,00
Kommunale avgifter	450 000,00
Energi/fyring	170 000,00
TV-anlegg/bredbånd	220 000,00
Andre driftskostnader	150 000,00
SUM DRIFTSKOSTNADER	**1 573 230,00**
DRIFTSRESULTAT	**50 565,00**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER	
Finansinntekt	10 000,00
RESULTAT FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER	**10 000,00**
ÅRSRESULTAT	**60 565,00**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 17.03.26
Selskapsnummer: 2041 **Selskapsnavn:** SAMEIET LANGERUDÅSEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET LANGERUDÅSEN

Organisasjonsnummer: 914177944
Møtet ble avholdt 17. mars kl. 19:00, Langerudhjemmet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Arne-Inge som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Arne-Inge Christophersen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår at protokollen signeres av Torunn Gabrielsen og Mari Bratterud Midthaug.

> **Forslag til vedtak:**
> Torunn Gabrielsen og Mari Bratterud Midthaug er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

> ✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap, samt budsjett 2026

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

c) Budsjett for 2026 fremlegges, resultat kr 60.565,-. I budsjett som revisor har inkludert manger kr 10.000 i finansinntekter.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Styret ønsker at honorarer blir diskutert. Styret ønsker tilbakemelding fra årsmøtet på om honorar anses som en viktig motivasjon for å dekke opp verv i styret, eller om honorar kan fjernes for besparelse av kostnader for sameiet.

Hvis årsmøtet ønsker honorarer videreført foreslås disse uendret fra tidligere år. Total sum honorarer kr 30.000, fordelt med kr 10.000 til leder og kr 5.000 til styremedlemmer og varamedlemmer.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 30.000 hvis årsmøtet ønsker videreføring.
>
> ✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Siden Øivind Andersen-Gott har sagt seg villig til å stille til valg som styreleder vil hans verv som varamedlem bli åpent samtidig. Det er derfor innstilt to varamedlemmer, ett for ett år og ett for to år.

Innstilling
Valgkomiteen har i februar gjort en godt stykke arbeid, og vært rundt hos alle beboere og tatt imot innspill til aktuelle kandidater. Valgkomiteens innstilling er som beskrevet nedenfor, som støttes av styret. Styret ønsker å takke valgkomiteen for arbeidet de har utført.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Øivind Andersen-Gott

Følgende stilte til valg:
Øivind Andersen-Gott

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Arnulf Killi

Følgende stilte til valg:

Arnulf Killi

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ole Martin Andreassen

Følgende stilte til valg:
Ole Martin Andreassen

Varamedlem nr 2 (1 år)

Følgende ble valgt:
Leif Magnus Alme

Følgende stilte til valg:
Leif Magnus Alme

Valgkomitémedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Daniel Forsbakk
Anne Fuglevaag

Følgende stilte til valg:
Daniel Forsbakk
Anne Fuglevaag

8. Orienteringssaker mottatt innen fristen

Fremmet av: Bodil og Arne-Inge

Styret har mottatt følgende innspill til orienteringssaker innen forslagsfristen:

a) Parkering i garasjeanlegg

Det minnes om at alle sameiere må ta ansvar for at naboer også får parkert sin bil i garasjen. Parker bilen din på parkeringsplassen og sørg for å rygge langt nok inn på plassen så bilen ikke stikker utenfor anmerket plass. Oppbevaring av hjul skal ikke være til hinder for parkering. Styret minner også om at husordensreglene punkt 4.4 inneholder informasjon om hva som kan oppbevares - og hvordan - i garasjen. Det er kun hjul som kan oppbevares i stativ i garasjen, fastmontering av hjul må søkes om til styret. Annen oppbevaring skal ikke finne sted.

b) Parkering på gjesteplasser - utleide plasser

Det påpekes at det fremdeles syndes mot parkeringsreglement for sameiet. Gjester kan stå på gjesteplasser, men dette forutsetter registrering hos Østlandske Parkering og overholdelse av parkeringstid iht dette.

Gjester og sameiere skal IKKE benytte de to plassene som er reservert ute ved containerne eller utleide parkeringsplasser i garasjen. Plassene ute er godt merket. Sameiere betaler for leie av disse plassene og gir sameiet betydelige inntekter hvert år og øvrige sameiere bes om å respektere dette.

c) Vask av vinduer i lavblokker bak spilevegger

En sameier har kommet med innspill om at spilevegger og vinduer/glass bak spilevegger i lavblokkene er blitt veldig møkkete og ønsker at sameiet innhenter tilbud på og bestiller vask av disse. Dette følges opp av nytt styre i 2026.

d) Renhold

Det påpekes også til årsmøtet at alle sameiere er ansvarlige i fellesskap for renhold og daglig oppfølging av fellesarealer og inngangspartier. I sameiets husordensregler er det beskrevet i punkt 5.3 hvordan renhold av oppganger skal følges opp av sameierne. Sameiet har ikke vaktmester, renholdspersonale eller andre som utfører oppgaver for oss, og vi må sammen ta ansvar for å opprettholde godt renhold, vedlikehold og ivareta sameiets bygningsmasse på best mulig måte.

Styrets innstilling
Saken er fremmet som orienteringssak og trenger ikke avstemming.

> **Forslag til vedtak:**
> Tas til orientering.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Sak mottatt innen fristen - endring av utomhusreglene - redskapsbod

Fremmet av: Chris Helgesen

Chris i nr 42 har fremmet forslag for endring av utomhusreglene. Han ønsker innsatt i utomhusplanen beskrivelse av utebod som godkjennes av årsmøtet.

Det er oppført en frittstående utebod plassert inntil eksisterende levegg på terrasse i rekkehus, på egen tomt. Boden er utført i trekonstruksjon med stående reisverk og utvendig kledning bestående av horisontale lekter/spiler med mellomrom for lufting og et lett uttrykk. Boden har skrått tak med utstikk, tekket med bord/lekter i samme utførelse som veggene.

Det er etablert dør i front med utvendige hengsler og låsebeslag tilpasset konstruksjonen. Materialbruk er hovedsakelig trevirke beregnet for utvendig bruk, overflatebehandlet/malt i samme fargekode som boligen for helhetlig uttrykk og tilpasning til eksisterende bebyggelse.

Boden benyttes til oppbevaring av hageutstyr og lignende, og tiltaket har begrenset visuell og fysisk påvirkning på omgivelsene grunnet sin beskjedne størrelse og tilpasning til eksisterende bygg.

Yttermål: høyde ca 192 cm bredde ca 127 cm dybde ca 67 cm.

> **Forslag til vedtak:**
> Endring av utomhusreglene gjennomføres hvis årsmøtet støtter forslaget.
>
> ✓ **Vedtatt.**

Torunn Gabrielsen /s/

Mari Bratterud Midthaug /s/

Arne-Inge Christophersen /s/

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Nabolagsprofil

Gamle Enebakkvei 40B - Nabolaget Skullerud - vurdert av 180 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Langerudhjemmet Linje NC2, FB10, 70, 70N, 79	4 min 0.3 km
Skullerud T-bane, buss	9 min 0.7 km
Skullerud Linje 2, 3	10 min 0.8 km
Ryen T-bane, buss	6 min 4.1 km
Kastellet Linje 13, 19	8 min 4.1 km

Skoler

Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Nyskolen i Oslo grunnskole (1-10 kl.) 118 elever, 13 klasser	11 min 0.9 km
Lambertseter skole (1-10 kl.) 592 elever, 13 klasser	21 min 1.6 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	21 min 1.8 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 335 elever, 31 klasser	14 min 1.2 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	5 min 3.2 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	5 min 2.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

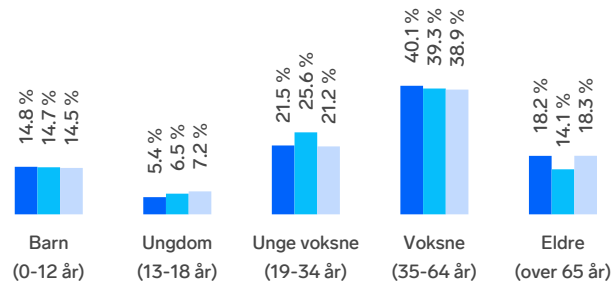
Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skullerud	3 970	1 943
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skullerudhøgda barnehage (1-5 år) 56 barn	7 min 0.5 km
Gartnerboligen barnehage (1-5 år) 52 barn	10 min 0.8 km
Lopperud barnehage (0-5 år) 90 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Skullerud PostNord	6 min 0.5 km
Rema 1000 Skullerud Post i butikk	7 min 0.6 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Tog/t-bane

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

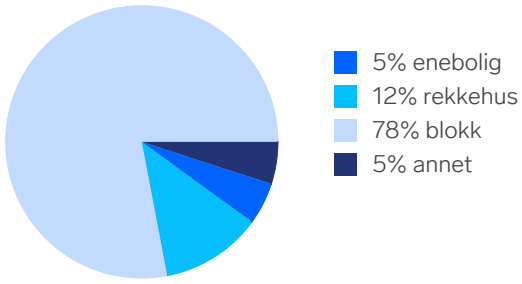
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Sport

Rustad Ballspill, fotball, friidrett	13 min 1 km	
Avstikkern balløkke Ballspill	15 min 1.1 km	
Skullerud Sport Senter	12 min	
SATS Lambertseter	25 min	

Boligmasse



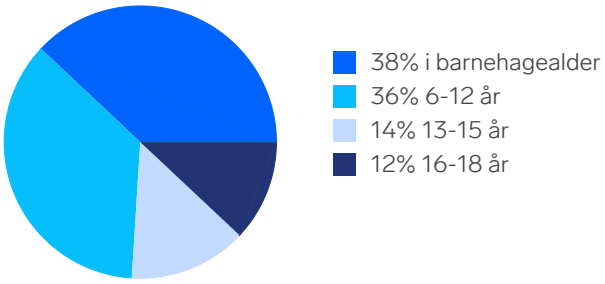
«Stille og rolig med nærhet til turterreng og sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

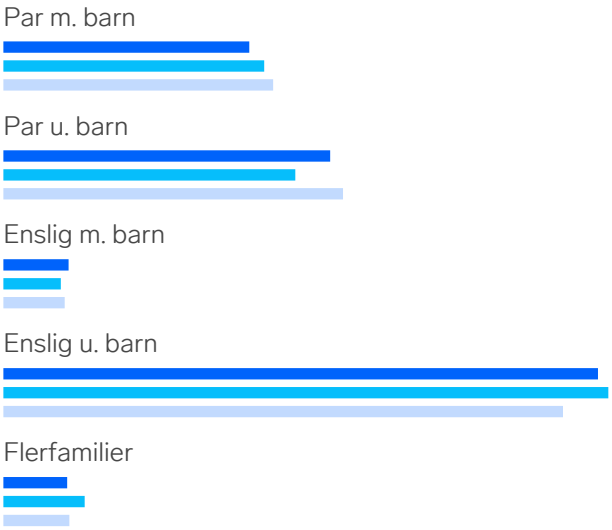
Varer/Tjenester

Bøler Senter	4 min
Vitusapotek Bogerud	18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



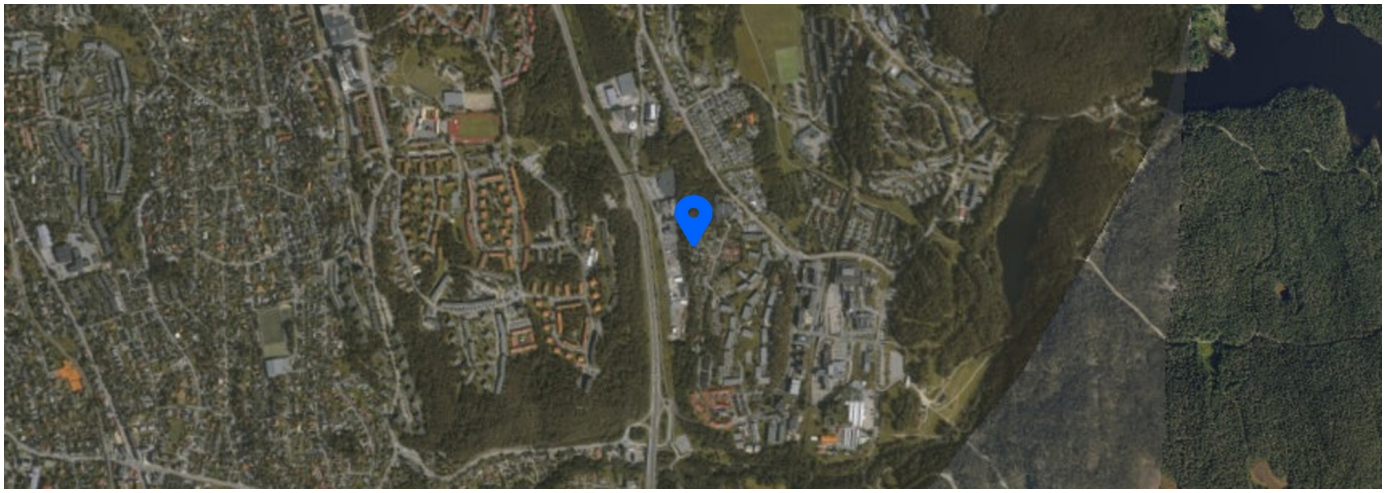
Familiesammensetning

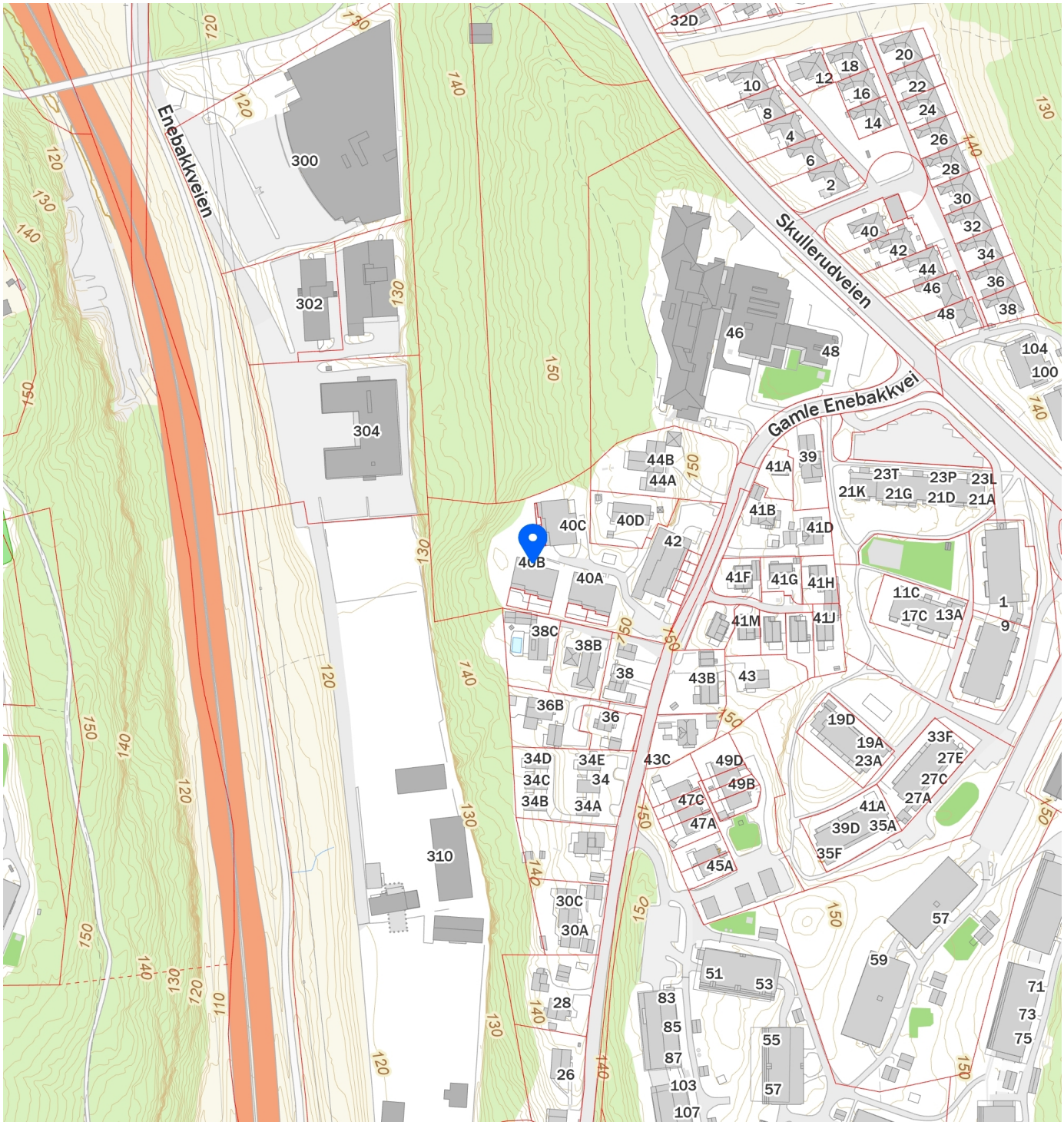


Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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

Oslo

S-1204

Disposisjonsplan for Langerud - Skullerud, Nordstrand, m/vedtak.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196501342

Vedtaksdato: 12.04.1965
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Lovverk: Før BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Gjelder foran KDP-6 Oslomarka
Knytning(er) mot andre planer: 11566, 35866, 32966, 19465, V100479, V241182, V070165, V121264, 28272, V120364, 20067, 26667, V010803, V190875, V280801, 15277, 5276

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

For felt O, se tillegg til reg.best. i sak 329/66.
For felt I, se tillegg til reg.best. i sak 358/66.

Vedtekt vedtatt av byplanrådet 27.3.1962 og 14.5.1963, revidert 4.8.1964, i forbindelse med reguleringsplan for Langerud - Skullerud, gnr.162, bnr.1 + 2 m.fl.

§ 1. Det regulerte område er begrenset med rød strek på reguleringsplanen. De forskjellige felter er betegnet med skravur. Hvert felt er betegnet med bokstaver og areal i da. For boligfeltenes vedkommende er dessuten oppgitt utnyttelsesgrad og gulvareal.
Et felts utnyttelsesgrad vil si bebyggelsens brutto gulvflate unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med brutto grunnareal målt til midte av tilstøtende vei eller 10 m inn på tilstøtende offentlig friareal.
De enkelte byggs plassering kan ikke behandles uten på grunnlag av en samlet bebyggelsesplan som er godkjent for hele feltet.
Ytre Ringvei er fasadefri og det tillates ingen ut- og innkjørsler fra denne. Langs alle veier er angitt en minste byggeavstand.

§ 2. Boligfeltene H, I, J, F, G, O. K og V.
1. På boligfeltene I, J, F og G, O og K kan det bygges småhus og rekkebebyggelse med maksimum utnyttelsesgrad på 0,20. På boligfelt V kan det bygges blokk- og/eller småhusbebyggelse med maks. u på 0,30. På felt H kan det bygges småhus og rekkehus med maks. u=0.15.
2. Før byggemelding innsendes for enkelte hus, skal byplanrådet ha seg forelagt og godkjent en plan i mål 1:500 som viser alle utendørsanlegg overensstemmende med de alminnelige byggevedtektenes paragraf 149. Natur og vegetasjon og terreng skal bevares mest mulig. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan virke sjenerende for naboene.
3. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av byplanrådet.
4. Farge på hus og evt. gjerde skal godkjennes av bygningsrådet. Det skal vises oppstillingsplass for biler etter norm 1,3 bil pr. leilighet.

§ 3. For sykehusområdet gjelder ingen særbestemmelse.

§ 4. Industrifeltene A til D, L, N, P, Q, R.
1. Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplanrådet. Byplanrådet kan bestemme at bedrifter som antas å ville medføre ulemper m.h.t. lukt, støy, ubehagelig skue henvises til andre industristrøk. Forprosjekt som foruten byggelinjer, og -høyder skal vise alle arrangement på tomten som atkomst, vei- og trafikkplan, parkering, garasjer, beplantninger, skur m.v. må derfor være innsendt til og godkjent av byplanrådet før byggeanmeldelse sendes inn.
2. Hvor det i planen er vist beplantningsbelte mellom industristrøk og de tilstøtende arealer kan dette ikke bebygges eller brukes til lagerplass, men skal beplantes.
3. Bebyggelsen skal være av brannfaste materialer og kan oppføres i inntil 2 etasjer. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,6.
4. Boligbygg tillates ikke oppført i industristrøk. Byplanrådet kan dog gjøre unntak for vaktmesterleilighet hvis helserådets samtykke foreligger. Butikker og restaurantanlegg tillates bare i den utstrekning disse skal betjene området.
5. Inngjerding av tomtene må anmeldes til byplanrådet som skal godkjenne såvel gjerdenes plassering som høyde og konstruksjon. Sammenhengende gjerder skal ha ensartet høyde, konstruksjon og farge.
6. Farge på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.
7. Parkering, lossing og lasting skal foregå på bedriftenes egen grunn. Det skal avsettes oppstillingsplass for 1 bil pr. 200 m2 brutto gulv.

Unntak fra disse vedtekters paragraf 1, 2 og 4 kan hvor særlige grunner taler for det meddeles av byplanrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo.

Selger av tomt er ikke berettiget til ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

For øvrig gjelder bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo.

Oslo

S-3998

GAMLE ENEBAKKVEIEN 40. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 24.09.2003

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200202386

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200202386

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GAMLE ENEBAKKVEI 40
GNR. 68 BNR. 10 OG DEL AV GNR. 168 BNR. 9

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket ØIP-2002-34 og datert 23.08.2002

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- Byggeområde: boliger
- Spesialområde: parkbelte
- Fellesområde: gangareal
- Fellesområde: avkjørsel og parkering

§ 3. *Utnyttelse*
Felt 1+2: Tillatt bebygd areal skal ikke overskride % BYA = 24 %
Felt 3: Tillatt bebygd areal skal ikke overskride % BYA = 24 %

§ 4. *Plassering og høyder*
Ny bebyggelse skal oppføres innenfor de på plankartet viste byggegrenser og kotehøyder.
Felt 1 + 2: Husgruppene kan oppføres i enten 2 etasjer + parkeringskjeller eller i 3 etasjer.
Felt 3: Enebolig, inklusive sekundærleilighet, tillates oppført i 2 etasjer.

§ 5. *Utforming*
5.1. Bygninger
Felt 1+2: Hver husgruppe skal bestå av 3 volumer som forskyves i plan i forhold til hverandre.
5.2. Uteoppholdsarealer
Felt 1+2: Uteoppholdsareal skal være minimum 100 m^2 per leilighet inklusive balkong.
Felt 3: Uteoppholdsareal for enebolig skal være minimum 200 m^2 inklusive balkong og terrasse.
5.3. Terreng og vegetasjon
Felt 1: Terrengnivå mot Gamle Enebakkvei skal i størst mulig grad opprettholdes eller tilbakeføres.
Felles for alle felt: Inngrep skal konsentreres slik at mest mulig av grønnstrukturen og terrenget blir bevart.

§ 6. *Fellesområde*
Fellesområde skal være felles for følgende eiendommer: gnr 168/bnr 10, og gnr 168/bnr 9 og senere utskilte parseller fra disse.
6.1. Parkering
Parkeringsdekning skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo. Parkering skal skje i garasjekjeller i Felt 1 og på terreng som vist på plankart.
6.2. Atkomst
Planområdet skal ha atkomst som vist med piler på plankartet.
6.3. Gangareal
Det tillates nødvendig nyttekjøring for brannbil, sykebil, renovasjons- og flyttebiler, samt kjøring for funksjonshemmede.

§ 7. *Støy*
Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette, skal gjelde. Dersom rundskrivets veiledende grenseverdier for trafikkstøy i forhold til bygninger og utomhusarealer overskrides må støyskjermende tiltak iverksettes.

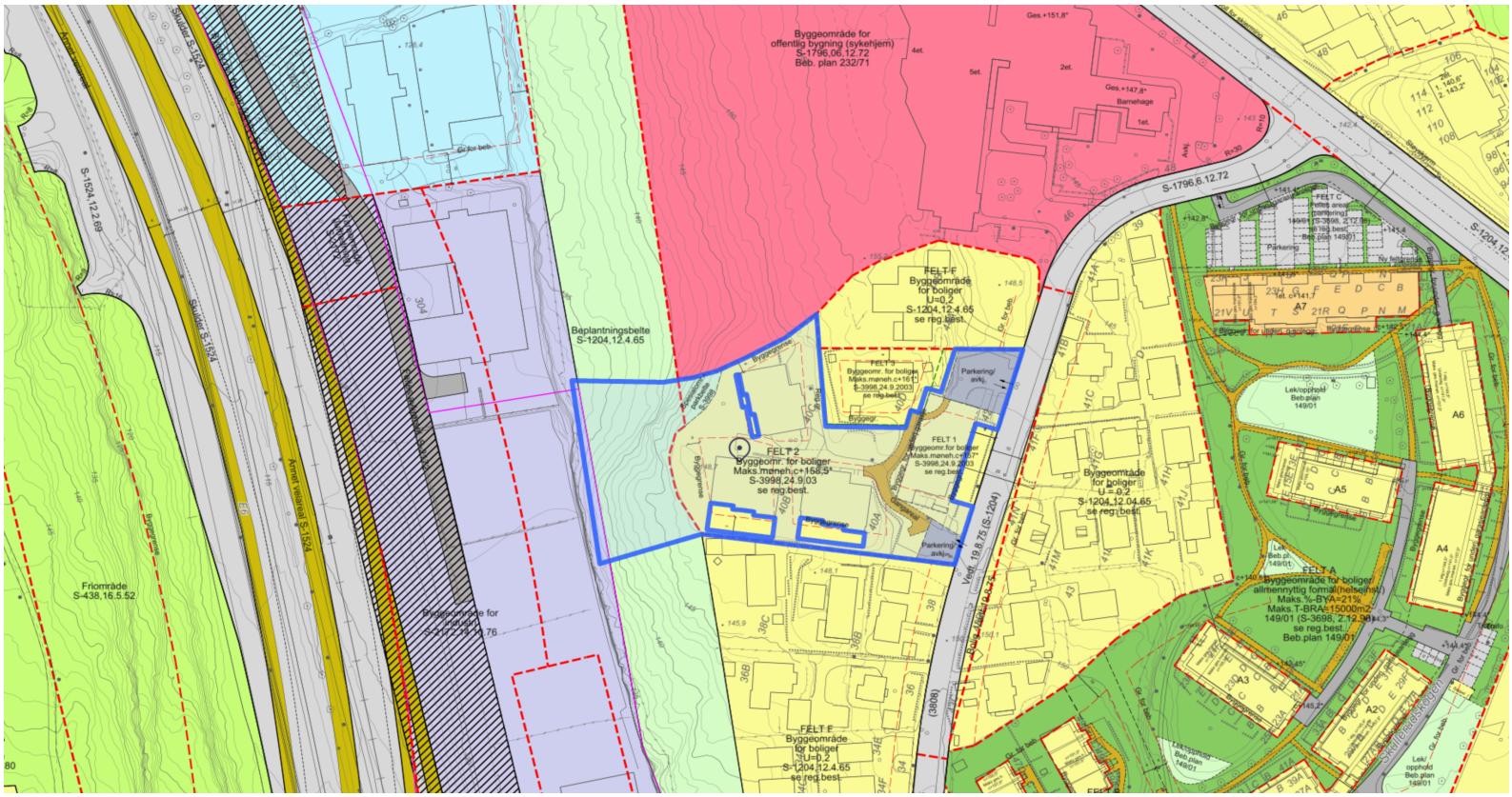
Det skal oppføres støyskjerm. Støyskjermens plassering skal følge det naturlige terrenget slik at den danner en skånsom avgrensing mot spesialområde parkbelte i vest og mot uteoppholdsareal på tomt.

Plan for støybeskyttelse må foreligge samtidig med søknad/melding om byggetiltak.
Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før brukstillatelse gis.

§ 8. *Utomhusplan*
Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde del av planområdet i målestokk 1:200.
Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, fyllinger, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Planen skal vise beplanting, avkjørsler, sykkelparkering og parkeringsareal for

biler, gangveier, oppholdsareal og lekearealer.

Utomhusplan skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Utearealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.


Byggeområde for offentlig bygning (sykehjem)
S-1796,06.12.72
Beb. plan 232/71
Barnehage
Beplantningsbelte
S-1204,12.4.65
FELT F
Byggeområde
for boliger
U=0,2
S-1204,12.4.65
se reg.best.
FELT 3
Byggeomr. for boliger
Maks.mønh.c+161,5
S-3998,24.9.2003
se reg.best.
FELT 2
Byggeomr. for boliger
Maks.mønh.c+156,5
S-3998,24.9.03
se reg.best.
FELT 1
Byggeomr.for boliger
Maks.mønh.c+157
S-3998,24.9.2003
se reg.best.
Parkering/
avkj.
Byggeområde
for boliger
U = 0,2
S-1204,12.04.65
se reg.best.
FELT A
Byggeområde for boliger/
allmennyttig formål(helse/hotell)
Maks.%-BYA=21%
Maks.T-BRA=15000m2
149/01 (S-3998, 2.12.98)
se reg.best.
Beb.plan 149/01
FELT C
Helles annet
parkering
149/01 (S-3998, 2.12.98)
se reg.best.
Beb.plan 149/01
Lek/opphold
Beb.plan
149/01
Arnet vegnet S.1524
Skråstøl S.1524
S-1524,12.2.69
Friområde
S-438,16.5.52
Byggeområde for
næring
S-1212,18.4.76
S-1796,6.12.72
Vestf. 19,8.75 (S-1204)
Sandnesveien
Parkering
Byggegrense
Gs for beb.
Kj.bane
Fortau
Avkj.
A1
A2
A3
A4
A5
A6
A7