ARNLJOT KJELDAAS' VEI 28

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Selgers egenerklærings-skjema
Energiattest
Info fra forretningsfører
Info fra kommunen
Meglers verdivurdering
Nabolagsprofil
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Rekkehus

Arnljot Kjeldaas' vei 28, 1405 LANGHUS

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 122, bnr. 156, snr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 14.11.2024 **Rapportdato:** 16.12.2024 **Oppdragsnr.:** 10929-1835 **Referansenummer:** ZL9894

Autorisert foretak: Follotakstmann Stein Haugen **Sertifisert Takstingeniør:** Stein Haugen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Follotakstmann Stein Haugen

Firmaet Follotakstmann Stein Haugen er en del av Taksthuset Follo. Taksthuset Follo er et samarbeids selskap, som i dag består av 5 uavhengige takstmenn, med et kontor felleskap, lokalisert på Langhus. Jeg Stein Haugen har jobbet som takstmann siden 2010.

Rapportansvarlig

Stein Haugen

Stein Haugen

Uavhengig Takstingeniør

sth@follotakstmann.no

926 95 017

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Nyere rekkehusbolig, oppført på støpt såle og støpt vegg mot terreng. Trebjelkelag mellom etasjen og yttervegger av tradisjonelt bindingsverk, utvendig kledd med trekledning. Sperretak tekket med papp.

Boligen fremstår med moderne løsninger og overflater., med normal bruks slitasje. 2 flislagte bad, hvor begge har opplegg for vaskemaskin. Moderne tidløs kjøkkeninnredning.

Rekkehus - Byggeår: 2022

Gå til side

UTVENDIG

Taket er tekket med papp.
Boligen er oppført med bindingsverks konstruksjon, utvendig kledd med malt/ beiset trekledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags energiglass. Utvendig vedlikeholdsfrie.
Bygningen har malt hovedytterdør og 2 syk malt balkongdør i tre.
Fra stue er det utgang til en balkong Og ra hovedsoverom er det utgang til en terrasseplatting på bakkeplan. Konstruksjon, terrassebord og rekkverk av impregnerte materialer. Størrelse balkong ca 14,5 kvm.
Terrasse ca 14,5 kvm.
Boligen har en isolert sportsbod på enden av rekka. Størrelse ca 5 kvm.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Overflater fremstår med normal bruksslitasje.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt såle i underetasje.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest.
Boligen har malt tretrapp med eiketrinn.
Formpressede lette, slette innerdører.
Boligen har en utvendig sportsbod på enden av bygget. Isolert med innlagt strøm. Størrelse ca 5 kvm. Garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Gå til side

VÅTROM

Bad/vaskerom 1. etasje
Flislagt bad fra byggeår med noe dokumentasjon i FDV. Badet var underlagt uavhengig kontroll og det foreligger ferdigattest.
Badet har flislagte vegger og malt slett tak med downlights og avtrekksventil.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 26 mm.
Badet har plastsluk og synlig membran/belegg i sluk, som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon. Se varmesentral.
Badet er under 5 år, og har dokumentasjon. Det er i forskrift da ikke krav om hulltaking Det er gjort overflatesøk med fuktindikator, uten å registrere unormale avvik.

Bad/vaskerom underetasje
Flislagt bad fra byggeår med noe dokumentasjon i FDV. Badet var underlagt uavhengig kontroll og det foreligger ferdigattest.
Badet har flislagte vegger og malt slett tak med downlights og avtrekksventil.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 42 mm.
Badet har plastsluk og synlig membran/belegg i sluk, som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Nisje med skyvedører og opplegg for vaskemaskin. Her er også ventilasjon/ varmepume lokalisert. De5 er montert lyddempende skyvedører.
Det er balansert ventilasjon.
Badet er under 5 år, og har dokumentasjon. Det er i forskrift da ikke krav om hulltaking Det er gjort overflatesøk med fuktindikator, uten å registrere unormale avvik.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med underlimt kum og nedfelt koketopp. Det er Integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Stekeovn i høyskap. Kjøkkenet har noe bruksslitasje.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert varmepumpe, med oppvarming via ventilasjonsanlegg, for oppvarming av vannbåren varme og forbruksvann. Aggregatet er lokalisert på bad i underetasjen.
Boligen har vannbåren gulvvarme i 1. etasje. Skap er lokalisert i gangen.
Normalt oppbygget el-anlegg. Skjult el-anlegg med automatsikringer.
Boligen har eget slukkeutstyr og røykvarslere på batteri.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 2022.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Boligen ligger i skrånende terreng. Det er fall fra bygningen på begge sider.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2022.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2022. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

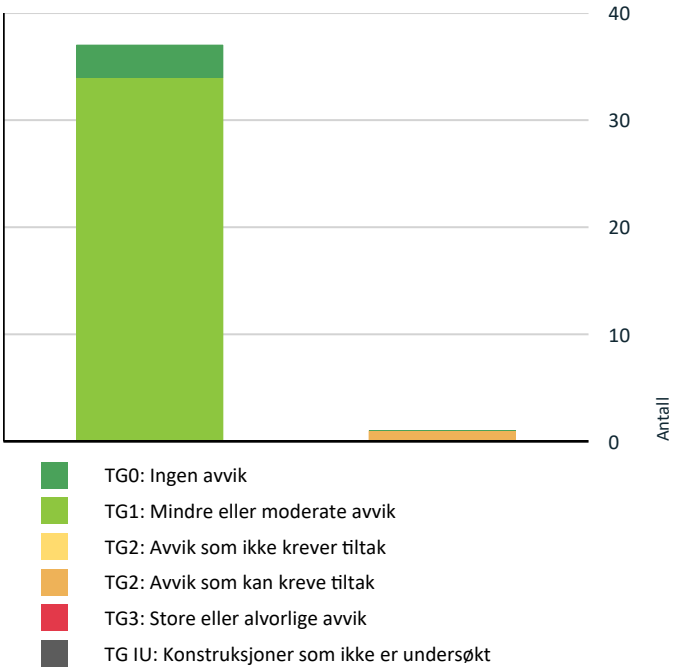
Rekkehus

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

Byggemeldte tegninger er mottatt. Disse stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom underetasje > Overflater Gulv Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten blir sendt kunde/eier for gjennomlesning og godkjenning før endelig, underskrevet rapport blir utarbeidet. Kunde/eier er ansvarlig for at opplysninger i rapporten er riktig. Areal blir oppmålt med Bosch GLM 120 C, og det blir utarbeidet skisse ved hjelp av fremlagte tegninger. Enkelte boliger, spesielt med vinkler og skråtak kan være vanskelige å måle korrekt. Planavvik og fall på bad blir målt med planlaser Bosch GLL 3-80 C og meterstokk.
Fuktmåling/ søk. Fuktmåling utføres med Protimeter og pigger stukket inn i treverk. Alt trevirke bør ha et fuktnivå under 18-20 prosent for å unngå råteskader, helst ned mot 13-14 prosent. Fuktsøk er overflatesøk i betong/ flisoverflater. Fuktsøk sier ikke om det er fukt i konstruksjonen, men det kan avdekkes om det er variasjon i fuktnivået, for eksempel i en murvegg.
Ang dokumentasjon på bad, kom dette som er krav 2010. Bad før dette har sjeldent dokumenterte løsninger. Erfaringsmessig er det mange bad etter 2010, som mangler dette.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2022

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med papp.

Veggkonstruksjon

Boligen er oppført med bindingsverks konstruksjon, utvendig kledd med malt/ beiset trekledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags energiglass. Utvendig vedlikeholdsfrie.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og 2 syk malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det utgang til en balkong Og ra hovedsoverom er det utgang til en terrasseplatting på bakkeplan. Konstruksjon, terrassebord og rekkverk av impregnerte materialer. Størrelse balkong ca 14,5 kvm. Terrasse ca 14,5 kvm.

Andre utvendige forhold

Boligen har en isolert sportsbod på enden av rekka. Størrelse ca 5 kvm.

INNVENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater fremstår med normal bruksslitasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt såle i underetasje.

Tilstandsrapport

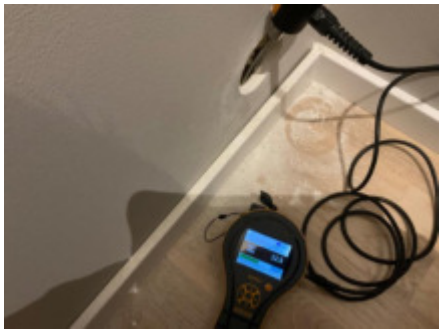
Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tv stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.



Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med eiketrinn.

Innvendige dører

Formpressede lette, slette innerdører.

Bod og garasje

Boligen har en utvendig sportsbod på enden av bygget. Isolert med innlagt strøm. Størrelse ca 5 kvm. Garasjeplass i felles garasjeanlegg.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

Generell

Flislagt bad fra byggeår med noe dokumentasjon i FDV. Badet var underlagt uavhengig kontroll og det foreligger ferdigattest.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malt slett tak med downlights og avtrekksventil.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 26 mm.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig membran/belegg i sluk, som tettesjikt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Se varmesentral.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er under 5 år, og har dokumentasjon. Det er i forskrift da ikke krav om hulltaking Det er gjort overflatesøk med fuktindikator, uten å registrere unormale avvik.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UNDERETASJE

Generell

Flislagt bad fra byggeår med noe dokumentasjon i FDV. Badet var underlagt uavhengig kontroll og det foreligger ferdigattest.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UNDERETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malt slett tak med downlights og avtrekksventil.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UNDERETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 42 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er en skadet flis i dusjsone, på grunn av mistet gjenstand.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Skaden er kosmetisk. Gulv og dusjsone har full funksjon med avviket. Utbedring med utskifting av denne flisen er relativt omfattende.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UNDERETASJE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Badet har plastsluk og synlig membran/belegg i sluk, som tettesjikt.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UNDERETASJE

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Nisje med skyvedører og opplegg for vaskemaskin. Her er også ventilasjon/ varmepume lokalisert. De5 er montert lyddempende skyvedører.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UNDERETASJE

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UNDERETASJE

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er under 5 år, og har dokumentasjon. Det er i forskrift da ikke krav om hulltaking Det er gjort overflatesøk med fuktindikator, uten å registrere unormale avvik.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med underlimt kum og nedfelt koketopp. Det er Integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Stekeovn i høyskap. Kjøkkenet har noe bruksslitasje.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe, med oppvarming via ventilasjonsanlegg, for oppvarming av vannbåren varme og forbruksvann. Aggregatet er lokalisert på bad i underetasjen.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren gulvvarme i 1. etasje. Skap er lokalisert i gangen.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Normalt oppbygget el-anlegg. Skjult el-anlegg med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Anlegget er 2 år gammelt, og er utført etter dagens forskrift. Eier har ikke fått utført arbeider på el-anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har eget slukkeutstyr og røykvarslere på batteri.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2022.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i skrånende terreng. Det er fall fra bygningen på begge sider.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2022. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2022.

Tilstandsrapport

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

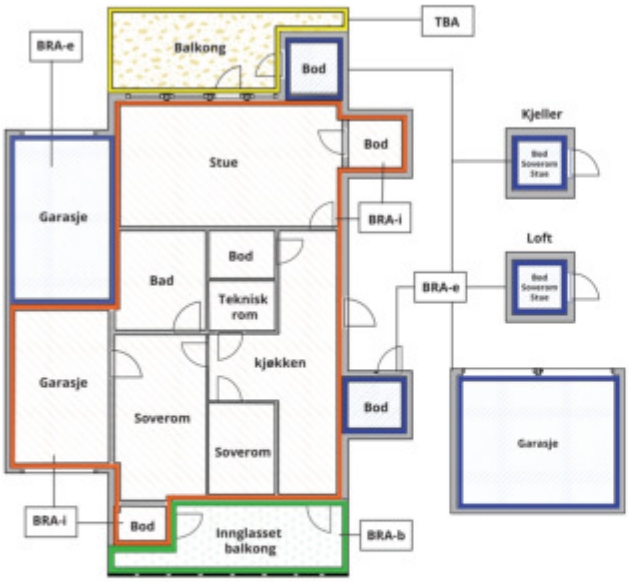
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	75	5		80	14
Underetasje	74			74	14
SUM	**149**	**5**			**28**
SUM BRA	**154**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Gang , Stue/kjøkken , Soverom , Bad/vaskerom 1. etasje	Bod	
Underetasje	TV-stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom underetasje, Bod		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldte tegninger er mottatt. Disse stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	144	5

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.11.2024	Stein Haugen	Takstingeniør
	Gustav Svante Arvidsson	Kunde
	Linn Kristin Åsheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	122	156		26	71.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Arnljot Kjeldaas' vei 28

Hjemmelshaver

Arvidsson Gustav Svante, Åsheim Linn Kristin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en fin beliggehet i Arnljot Kjeldaas' vei, sentralt på Langhus.

Adkomstvei

Adkomst via fellesarealets private stikkveier.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning, med vannmåler.
Private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg, med private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt

Om tomten

Boligen har egen tomt på 71 kvm.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert, men hensyntas ved beregning av verdi. Det kan være vanskelig å se forskjell på moderne laminat og parkett, da disse vektlegges lik i en verdiberegning,

Siste hjemmelsovergang

År
2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/ZL9894

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

SELGERS EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120240164

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Linn Kristin Åsheim	Gustav Svante Arvidsson

Gateadresse
Arnljot Kjeldaas' vei 28

Poststed	Postnr
Langhus	1405

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 120240164

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Som det står i tilstandsrapporten er det en liten sprekk i en flis i hjørnet i dusjen på baderom i underetasjen. Det er grunnet at vi mistet en gjenstand på gulvet. Dette er kun en kosmetisk feil og behøver ikke utbedring.

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Første vinteren var det skogsmus i yttervegg. Dette var grunnet bevegelse i treverk slik at de kom seg forbi musebånd. Det ble opprettet reklamasjonssak til utbygger hvor dette ble utbedret med bl.a. musebørste.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Egen ladeboks i garasjen

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120240164

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Første vinteren ble det oppdaget skogsmus i yttervegger. Dette var grunnet bevegelse i treverk slik at de kom seg forbi musebånd. Det ble opprettet reklamasjonssak fra sameiets side til utbygger hvor dette ble utbedret med bl.a. musebørste.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120240164

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 120240164

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linn Åsheim	d45997f210771f46403b264 00fd2370b7bd2b87b	17.01.2025 12:41:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gustav Arvidsson	e52a9c3353669c5afc9465 80c310fe6b0c96f282	17.01.2025 12:43:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

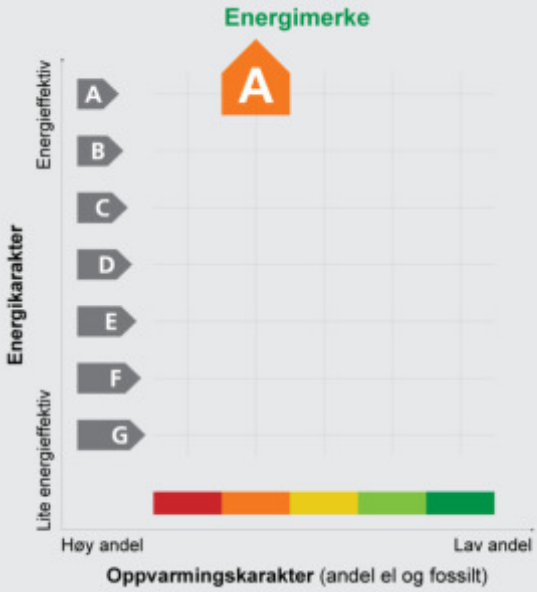
Document reference: 120240164

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Arnljot Kjeldaas' vei 29
Postnr	1405
Sted	LANGHUS
Leilighetsnr.	
Gnr.	122
Bnr.	156
Seksjonsnr.	26
Festenr.	
Bygn. nr.	300804501
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1351461
Dato	24.01.2022



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ MIWW

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	SMÅHUS	
Bygningstype:	REKKEHUS	
Byggeår:	2022	
BRA:	154,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	30.11.2021	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Arnljot Kjeldaas' vei 29
Postnr/Sted: 1405 LANGHUS
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 24.01.2022 13:28:04
Energimerkenummer: A2022-1351461
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ MIWW

Gnr: 122
Bnr: 156
Seksjonsnr: 26
Festenr:
Bygnnr: 300804501

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3020
Gnr.	122
Bnr.	156
Snr.	26
Fnr.	
Gateadresse	Arnljot Kjeldaas' vei 29
Postnummer	1405
Poststed	LANGHUS
Bygningsnr.	300804501
Bolignr.	H0101
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	21.01.2022
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	2022
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	78 m²
Areal tak	80 m²
Areal gulv	74 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	25 m²
Oppvarmet BRA	154 m²
Totalt BRA	154 m²
Oppvarmet luftvolum	458 m³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,12 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	44,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,70 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	30.11.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,34 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,34 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	60 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,81
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,98
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,02
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,70
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	0,04
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.1.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	MIWW

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	20,5

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	2,2
Varmtvann	29,8
Vifter	3,9
Pumper	0,3
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	85,7

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11976 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	78,02 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6885 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	78,02 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11976 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	11976 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11976 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	75,4 %

INFO FRA FORRETNINGSFØRER

Oppegård Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Kvadrat v/Rune Ørndal
Strandliveien 4, 1410 KOLBOTN
E-post: WM120_3005620@usermail.webmegler.no

8209868 2326/26 16.12.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 16.12.2024.

Boligselskap: 2326, Langhus Gård Kollen Sameie
Organisasjonsnr: 928.137.880
Eier: Gustav Svante Arvidsson Linn Åsheim
Leieobjekt: 26
Seksjonsnummer: 26
Adresse: Arnljot Kjeldaas□Vei 28, 1405 LANGHUS
Hjemmeside: https://vibbo.no/langhus-gard-kollen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 90913252.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Det er 28 parkeringsplasser i felles parkeringskjeller i tillegg er det 4 utvendige plasser. Parkeringsplassene i p-kjeller er seksjonert som fellesareal og hver seksjon har enerett til bruk av en parkeringsplass. Seksjon 29 er parkeringsseksjonen.
- Hver plass er en ideell 1/28 av gnr. 122, bnr. 156 og snr. 29 i Nordre Follo kommune. Vi forutsetter at garasjen selges sammen med boligen, så megler må sørge for at kjøper (ny sameier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka.
- Parkeringsplasser kan kun leies ut sammen med boligen eller til andre seksjonseiere i sameiet.
- Felleskostnadene inneholder ikke fastgebyrene renovasjon og vann- og avløp. Det blir fakturert direkte fra kommunen. Det samme gjelder TV/ bredbånd. Sameiet har en avtale med Homenet.
- Kommunale avgifter fra Nordre Follo kommune blir fakturert direkte til seksjonseiere fra kommunen.
- Ingen endring i felleskostnader fra 1.1.24.
- Fra
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.070,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	532,-
Vaskeri	238,-
Felleskostnader likt	1.300,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	592,-	0,-	4.032,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Simon Solati, tlf: 22 85 09 85, e-post: simon.solati@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Susanne Vedvik Kalleberg, e-post: susannevedvik@gmail.com.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2025

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



Årsmøte 2024

2326 Langhus Gård Kollen Boligsameie

BESKYTTET

Til seksjonseierne i Langhus Gård Kollen Sameie

Velkommen til årsmøte, mandag 15. april 2024 kl. 18:00, Storsalen Langhuset (Gamle vevelstad vei 34, 1405 Langhus)

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet.

Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Langhus Gård Kollen Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registrering gjøres digitalt ved inngangen.

BESKYTTET

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Langhus Gård Kollen Sameie
avholdes mandag 15. april 2024 kl. 18:00, Storsalen Langhuset

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
   - **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023**
   - **A)** Årsrapport og regnskap for 2023
   - **B)** Styrets arbeid

3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

4. **FORSLAG FRA STYRET**
   - **A)** Leasing av robotklippere (vedtak)
   - **B)** Orientering om felles bod (Ikke vedtak)

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av styreleder for 1 år
   - **B)** Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
   - **C)** Valg av varamedlem

Styret i Langhus Gård Kollen Sameie

Eyvind Grytting Susanne Kalleberg Margit Grønbech Hansen Karoline Skår

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET

1. **KONSTITUERING** (Tas på årsmøte)

A) Valg av møteleder
B) Godkjenning av de stemmeberettigede
C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
D) Godkjenning av møteinnkallingen

2.ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

A - Årsrapport og regnskap for 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eyvind Grytting	Arnljot Kjeldaas' Vei 24
Styremedlem	Susanne Kalleberg	Arnljot Kjeldaas' Vei 34
Styremedlem	Margit Grønbech Hansen	Arnljot Kjeldaas' Vei 18
Styremedlem	Karoline Skår	Arnljot Kjeldaas' Vei 7

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post lg.kollen@styrerommet.no
Se Langhus Gård Kollen Sameie hjemmeside på https://vibbo.no/2326 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Langhus Gård Kollen Sameie
Sameiet består av 29 seksjoner. Seksjon 1-28 er boligseksjoner.
Seksjon 29 er en næringsseksjon som gjelder garasjen i kjelleren.

Langhus Gård Kollen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928137880, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:
122 156

BESKYTTET

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Langhus Gård Kollen Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene er kr 41 860 høyere enn budsjettert og skyldes økte felleskostander.

Driftskostnadene er kr 142 377 høyere enn budsjettert og skyldes blant annet at det er brukt mer på drift og vedlikehold og andre driftskostnader enn budsjettert for. Inkludert i dette er innkjøp av gressklippere. I tillegg har strømprisene vært høye, og vi har brukt mer på strøm enn budsjettert. Service på ventilasjon er også inkludert her, og dessverre mottok vi fakturaen for 2022 veldig sent, slik at vi har dobbel kostnad for dette i 2023.

Resultat
Årets resultat på kr – 11 685 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Årsaken til det negative resultatet, er som nevnt at vi har en dobbel kostnad i 2023, hvor ca 70 000 tilhører 2022.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 109 411.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2023".

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 101 000 til vedlikehold.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste par årene.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Langhus Gård Kollen Sameie.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Langhus Gård Kollen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Langhus Gård Kollen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 sameiet i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 sameiets 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.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

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 16.02.2024

BESKYTTET

ALPHA REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva

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 16.02.2024

BESKYTTET

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*
Skogly, Roger *Norwegian BankID*	02/16/2024 15:04:59

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

LANGHUS GÅRD KOLLEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 928 137 880, KUNDENR. 2326

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	613 860	445 242	572 000	673 000
Andre inntekter		0	63 120	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**613 860**	**508 362**	**572 000**	**673 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-4 563	-5 000	-4 000	-4 000
Regnskapsførerhonorar		-79 183	-72 375	-80 000	-83 500
Konsulenthonorar	6	-1 746	-13 800	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-180 409	-67 875	-95 000	-101 000
Forsikringer		-152 683	-137 698	-147 000	-168 000
Energi/fyring		-34 089	-13 020	-15 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 588	0	0	-3 700
Andre driftskostnader	8	-128 116	-89 794	-91 000	-123 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-641 427**	**-456 611**	**-499 050**	**-575 250**
DRIFTSRESULTAT		**-27 567**	**51 751**	**72 950**	**97 750**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	15 882	2 710	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**15 882**	**2 710**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-11 685**	**54 461**	**72 950**	**97 750**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	54 461		
Fra opptjent egenkapital		-11 685	0		

BESKYTTET

LANGHUS GÅRD KOLLEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 928 137 880, KUNDENR. 2326

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 940	0
Kundefordringer		690	0
Forskuddsbetalte kostnader		3 499	10 875
Andre kortsiktige fordringer	10	729	2 958
Driftskonto OBOS-banken		209 019	127 138
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7	0
SUM OMLØPSMIDLER		**215 885**	**140 971**
SUM EIENDELER		**215 885**	**140 971**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		109 411	121 096
SUM EGENKAPITAL		**109 411**	**121 096**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 957	10 230
Leverandørgjeld		94 517	9 645
SUM KORTSIKTIG GJELD		**106 474**	**19 875**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**215 885**	**140 971**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 13.02.2024
Styret i Langhus Gård Kollen Boligsameie

Eyvind Grytting Margit Grønbech Hansen Susanne V. Kalleberg

Karoline Skår

BESKYTTET

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader likt	378 000
Felleskostnader brøk	155 892
Service/ vedlikehold	79 968
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**613 860**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 050**

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.

BESKYTTET

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 563.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 746
SUM KONSULENTHONORAR	**-1 746**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-8 650
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 391
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-161 805
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 175
Kostnader dugnader	-2 388
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-180 409**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3 728
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 374
Driftsmateriell	-21 670
Lyspærer og sikringer	-699
Vaktmestertjenester	-42 483
Snørydding	-22 214
Andre fremmede tjenester	-844
Andre kontorkostnader	-459
Bank- og kortgebyr	-2 648
Velferdskostnader	-8 999
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-128 116**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	607
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	53
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 215
SUM FINANSINNTEKTER	**15 882**

BESKYTTET

NOTE: 10
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturerte fakturaer	729
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**729**

B - Styrets arbeid juni 2023-april 2024

Styret har i løpet av året gjennomført 9 styremøter, svart på ca 150 e-poster, samt 170 vibbo meldinger. Under ser dere noen av sakene vi har jobbet med.

Hovedsaker

- Styret har gjennomført ettårsbefaring utendørs sammen med JM, styret fortsetter å følge opp JM til alle puntene er utbedret.
- Det ble avtalt at Lindahl skulle ta opp alle terassebordene, og legge disse på nytt i henhold til instruks. Vi følger opp JM/Lindahl og skal ha en befaring av arbeidet i god tid før sommeren.
- Vi har også en avtale med JM om at Lindahl skal tette for fugler. Denne jobben er fortsatt ikke helt ferdig. Vi følger opp.
- Styret har fulgt opp at sikring mot mus ble gjennomført.
- Det ble satt opp potter langs veien for å tydeliggjøre at dette er en bilfri gate, og for å få ned farten på bilene som kjører, spesielt budbiler/ODA o.l. Dette grepet hadde god effekt, pottene er satt bort for vinteren, men vil bli satt ut igjen så fort snøen forsvinner og grusen er fjernet.
- Styret har handlet inn gressklippere, trillebår og diverse annet utstyr vi trenger.
- Det ble organisert og gjennomført dugnad, takk til alle som stilte.
- Fått lagt opp strøm til juletreet på lekeplassen (midlertidig – takk til Magnus)
- Vi har vurdert ulike steder for å sette opp en redskapsbod, dette blir omtalt i egen sak på årsmøte.
- Styret har hatt befaring og gjennomført tynning og opprydding av skogen nedenfor Hilda R3-3 og R3-2. Det var flere døde furuer og byveksten av grantrær måtte fjernes. Det ble også fjernet et dødt tre bak Kristine R2-1, dette har JM har gått med på å dekke kostnaden for.
- Styret har sett på muligheten for å lease robotgressklippere. Harald Grønvold AS har vært og testet på alle fellesområder, og det vil fungere bra, men er kostbart. Vi må i tillegg klippe noe manuelt. Dette er en av sakene til diskusjon og avstemming på årets årsmøte.
- Vaktmester og servicetjenester – ventilasjon, garasje, skadeverk, brøyting/strøing og øvrig.
- Serviceavtale med Movel på elbilladere.

Økonomi

- Utarbeidet budsjett for 2024
- Forhandlet pris med OBOS, og har fått til en billigere avtale
- Forhandlet pris på avtalen med Anticimex og fått til en billigere avtale
- Byttet strømleverandør og fått en bedre avtale

BESKYTTET

Sosialt

- Planlagt og pyntet til julegateåpning og julegrantenning
- Avholdt sommerfest, vi håper årets fest får bedre vær
- Blomster til nybakte foreldre

Diverse

- Styret jobber kontinuerlig med å besvare henvendelser på mail og vibbo
- Område med postkassene på endeveggen ved nedgang til garasje, vil bli asfaltert løpet av vår/sommer 2024 – JM koster dette.
- I samarbeid med flere beboere funnet en god løsning mtp solskjerming på Gunn og Kristine. Pergola med støttestolpe i midten kan fjernes dersom rammeverket styrkes med en ekstra bjelke. Dette vil gjøre det mulig å montere markise på undersiden. Dette er gjort i flere boliger. Snekker Evensen har gjennomført arbeidet på samtlige boliger og kan kontaktes ved ønske
- Utomhusplan er under arbeid fortløpende. Det er godkjent planting av hekk på oversiden av Hilda som en forlengelse av hekken som er plantet fra Løvold. Det er ikke godkjent planting av hekk på nedsiden av Hilda for å «ramme inn» bruksområdet. Det er også godkjent at Kristine-husene kan fjerne gress frem til hekken dersom ønskelig.
- Dørpumper til garasjen var uforholdsmessig dyrt pga brannvernsensorer. Styret har derfor valgt å ikke gå til innkjøp av dette. Husk å lukke dører.
- Styret har mottatt en henvendelse fra Knut Hegna vedrørende fartsdemping i Arnljot Kjeldaas vei. Styret synes initativet var godt, og vil kontakte kommunen for å forsøke og finne en løsning.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret har budsjettert med samme godtgjørelse som i fjor, totalt 50 000 kr dette fordeles på følgende måte;

- Styreleder kr 20.000
- Styremedlem kr 10.000 pr stk
- Varamedlem mottar ikke godtgjørelse.

Godtgjørelsen er skattepliktig.

FORSLAG FRA STYRET

BESKYTTET

A. Leasing av robotklippere (Vedtak)

Sak til årsmøte i Langhus gård kollen Boligsameie: Leasing av Husqvarna robotklippere for vedlikehold av fellesarealer

Bakgrunn: Langhus gård Kollen Boligsameie hadde fra oppstart 2022, ett år med gartnertjeneste fra Løvold AS for å etablere utearealet i sameiet. Dette ble finansiert av JM, og ble terminert sommeren 2023.

Styret hentet inn pristilbud på tilsvarende gartnertjenester fra ulike leverandører. Blant annet Facilitek (nåværende vaktmester), Løvold og Alt-man AS vaktmesterkompani. Konklusjonen på dette, var at det ble uforholdsmessig dyrt i forhold til størrelsen på sameiet med en prislapp på flere hundre tusen kroner i året.

Styret så videre på tillegg til eksisterende vaktmesteravtale med sommertjenester som gressklipping og kantklipping av fellesarealer. Dette ville kostet ca 30.000-60.000 kroner ekstra i året, avhengig av intervall og arbeidsmengde (groforhold). Erfaringer fra første år, tilsa at intervallene ville blitt uforholdsmessig regelmessig, og at dette ville blitt for kostbart for sameiet.

Det ble også vurdert innkjøp av robotgressklippere for vedlikeholdsklipping av fellesareal daglig. For at dette skal fungere på så store områder, og over tid, er eneste løsning å gå for industrielle klippere med GNNS (Global satellitt navigation service) styring i stede for, eller i tillegg til kanttrå. Videre er vi avhengig av vedlikehold og vinterlagring av disse, samt installasjon og veiledning. Pr d.d er de eneste som levere slike tjenester Husquarna AS. De leverer robuste gressklippere med GNSS styring og 4wd som kan klippe skråninger og det relativt krevende fellesarealet vi har på Kollen. Det ble gjennomført befaring, og prøveprosjekt med en klipper som ble installert på området. Dette var vellykket.

Sameiet fikk tilbud på leasing av to stk robotklippere ferdig installert og med vedlikehold og vinterlagrinsavtale til 3.000 kroner pr måned over 60 mnd. Totalt 180.000 kroner (36.000kr pr år).

Etter en totalvurdering av alle muligheter, valgte styret å gå til innkjøp av egne gress- og kantklippere til ca 15.000 kroner, og gjennomføre ett prøveår, der gressplen og øvrig grøntareal ble vedlikehold basert på dugnadsprinsippet, og hver husrekke hadde ansvar for sitt areal.

Etter ett år med dugnad, er erfaringene at det hovedsakelig er noen få enkeltpersoner som tar ansvar og sørger for at gresset blir klipt i store deler av sameiet. Deler av arealet blir også delvis misligholdt, ved at det går for lang tid før gresset blir klippet, eller at det blir klippet ujevnt og at kantklipping ikke blir utført. Det er også uforholdsmessig mye slitasje og dårlig vedlikehold av utstyr, som ikke den enkelte tar ansvar for etter klipping, og som medfører ekstraarbeid for andre i form av reparasjonstid og ekstrakostnader for sameiet.

BESKYTTET

Sameiet har ingen helhetlig plan for dumping av hageavfall, og dette hoper seg derfor opp ved gjerder og i utkant av sameiets eiendom.

Styret i boligsameiet står overfor en beslutning om vedlikehold av fellesarealenes gressflater. Alternativene som vurderes er leasing av robotklippere fra Husqvarna, inkludert service og vinterlagring til en kostnad av 3000 kr per måned, eller å fortsette med manuell klipping på dugnad med tradisjonelle gressklippere.

Argumenter for leasing av Husqvarna robotklippere:

1. **Effektivitet og tidsbesparing:** Robotklippere kan arbeide selvstendig uten menneskelig intervensjon, noe som frigjør tid for beboerne som tidligere har deltatt i dugnad.
2. **Jevnere og mer estetisk plen:** Robotklippere kan holde gresset jevnt klipt til enhver tid, noe som bidrar til et mer estetisk tiltalende fellesområde.
3. **Reduserte fysiske krav:** Ingen fysisk belastning for beboerne sammenlignet med manuell klipping.
4. **Inkludert service og vinterlagring:** Leieavtalen dekker vedlikehold og lagring, noe som eliminerer bekymringer og ekstra kostnader for vedlikehold og oppbevaring av utstyr.
5. **Forutsigbare kostnader:** En fast månedlig kostnad gjør budsjettplanleggingen enklere.

Argumenter mot leasing av Husqvarna robotklippere:

1. **Kostnader:** Leieprisen på 3000 kr per måned kan være en betydelig utgift for sameiet, spesielt sammenlignet med nærmest null kostnad ved dugnadsbasert klipping.
2. **Teknologisk avhengighet:** Ved å stole på robotteknologi, kan sameiet bli sårbar for tekniske feil eller nedetid, som kan resultere i dårlig vedlikeholdte fellesområder.
3. **Sikkerhetsrisiko:** Robotklippere kan representere en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og kjæledyr i boligsameiet, eller bli utsatt for skade og hærverk. Imidlertid er disse robotene utstyrt med sensorer som skal stoppe for og unngå ting på bakken, barn eller andre som kommer i veien.
4. **Mindre samhold i boligsameiet:** Dugnader kan bidra til samhold og fellesskap blant beboerne. Ved å fjerne dette behovet kan en viktig sosial funksjon gå tapt.
5. **Vedlikehold:** Selv om robotklippere er relativt selvgående, krever de fortsatt monitorering og forløpende utbedring når de stanser, setter seg fast eller trenger omsorg. Dette vervet tilfaller minimum en av sameiets beboere, og kan ikke i det daglige følges opp gjennom leasingavtalen. I tillegg er det mange barn i sameiet. Leker og annet vil bli lagt igjen på plenen, og hindre robotene å komme til for klipping. I tillegg må det tidvis klippes med kantklipper der roboten ikke kommer til. De små hageflekkene sånn som foran og bak enkelte av Hilda husene, samt trange, eller ekstra bratte arealer, må fremdeles slås manuelt av beboerne.

BESKYTTET

Diskusjon: Det må vurderes om de økte kostnadene ved leasing av robotklippere er berettiget av fordelene de bringer. Dette innebærer en vurdering av boligsameiets økonomi, beboernes ønsker og behov, samt de praktiske og sosiale konsekvensene av å bytte til automatisert vedlikehold av gressområdene.

Forslag til vedtak:

1. Årsmøte stemmer over følgende:

A) **Leasing av robotklippere – 3000kr pr måned (totalt 180.000 kroner over fem år).**

B) **Fortsette dugnadsklipping (Innebærer økt felles innsats)**

Styrets har vurdert og forkastet kjøp av robotklippere med finansiering i lån, da dette vil koste mer pr mnd bare i lånekostnader med dagens rente, samt at alle tilleggstjenester må kjøpes i tillegg.

Styrets anbefaling er leasing av robotklippere, da det ansees at dugnadsprinsippet vil gi en ufordelaktig stor belastning på enkeltpersoner. Robotklippere vil føre til jevne fine gressplener og sameiet vil fremstå som pent og vedlikeholdt også i ferietider og perioder der kjernepersoner er bortreist.

Styret har vurdert det økonomiske og mener at sameiet kan ta den ekstra kostnaden uten at dette medfører økning av felleskostnader. Dette vil imidlertid gå ut over midler som kan avsettes til fremtidig vedlikehold, så det er mulig at felleskostnadene uansett må økes på sikt.

Styret understreker at leasingkostnadene ikke er så høye at det kreves flertall på årsmøte. Styret ønsker likevel å løfte avgjørelsen til sameiets beboere, men vil da basere avgjørelsen på antall stemmer blant de som møter opp fysisk på årsmøte, eller ved fullmakt.

Vedlegg: Ligger vedlagt Innkalling til årsmøte 2024

- Vedlegg 1 – Tilbud om leasing av robotklippere og tjenester
- Vedlegg 2 – Tilbud om kjøp av robotklippere og tjenester

B. Orientering om felles bod (Ingen vedtak)

BESKYTTET

Langhus gård Kollen Boligsameie har behov for en redskapsbod for å oppbevare fellesutstyr som gressklippere, utstyr til vanning, lys, redskaper, lading av batterier, ved til bålpanne osv. Slik det er i dag, oppbevares dette i garasje og i enkeltepersoners boder. Styret har i løpet av 2023 sett på flere ulike lokasjoner for å sette opp en redskapsbod på ca 5-10kvm, men har møtte noe motstand fra beboere på de lokasjonen som er foreslått. Prosjektet er derfor utsatt på ubestemt tid. Styret ønsker gjerne forslag til hvor en felles bod kan stå, uten at det er til ulempe for noen av beboerne.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Eyvind Grytting trekker som styreleder og Susanne Vedvik Kalleberg stiller til valg som styreleder for 1 år

B) Magnus Velle Tefrum stiller til valg som styremedlem for 2 år

C) Karen Stevning stiller til valg som styremedlem for 2 år

D) Sofie Finseth stiller til valg som varamedlem for 2 år

Det er ingen andre som har meldt seg til styreverv.

BESKYTTET

Annen informasjon om sameiet

Vi anbefaler seksjonseiere til å følge med på VIBBO siden til sameiet som styret bruker til sin kommunikasjon ut til seksjonseierne.

https://vibbo.no/2326

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90913252. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

BESKYTTET

2326 Langhus Gård Kollen Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

…….. ……

(Eierens underskrift) (Dato)

BESKYTTET

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no
Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

BESKYTTET

Protokoll fra ordinært årsmøte i Langhus Gård Kollen Sameie

Møtedato: 15.04.2024
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Langhuset

Til stede: 12 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 12 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Eyvind Grytting.

---

1. Konstituering

A) **Valg av møteleder**
Som møteleder ble Eyvind Grytting foreslått.
Vedtak: Valgt

B) **Godkjenning av de stemmeberettigede**
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent

C) **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Susanne Vedvik Kalleberg foreslått. Som protokollvitne Tor Erik Risvik Johnsen ble foreslått.
Vedtak: Godkjent

D) **Godkjenning av møteinnkallingen**
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

---

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

3. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 50 000.

Vedtak: Godkjent

---

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A. Leasing av robotklippere (Vedtak)

1. Årsmøte stemmer over følgende:
A. Leasing av robotklippere – 3000kr pr måned (totalt 180.000 kroner over fem år).
B. Fortsette dugnadsklipping (Innebærer økt felles innsats)

Vedtatt A. Leasing av robotklippere – 3000kr pr måned (totalt 180.000 kroner over fem år).
Vedtak: 8 for, 2 mot, 2 blank.

B. Orientering om felles bod (Ingen vedtak)

5. VALG AV TILLITSVALGTE

---

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Susanne Vedvik Kalleberg foreslått
Vedtak: Vedtatt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Magnus Velle Tefrum foreslått .

Vedtak: Vedtatt ved akklamasjon

C Som styremedlem for 2 år, ble Karen Stevning foreslått .

Vedtak: Vedtatt ved akklamasjon

D Som varamedlem for 2 år, stiller Sofie Finseth
Vedtak: Vedtatt ved akklamasjon

Styret vil dermed bestå av Susanne Vedvik Kalleberg, Magnus Velle Tefrum, Karen Stevning, Margit Grønbech Hansen og varamedlem Sofie Finseth.

Møtet ble hevet kl.: 18.54 Protokollen signeres av:

Møteleder
Navn: Eyvind Grytting/S/

Fører av protokollen
Navn: Susanne Vedvik Kalleberg/S/

Protokollvitne 1
Navn: Tor Erik Risvik Johnsen/S/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 2326
Langhus Gård Kollen Sameie

Velkommen til årsmøte i Langhus Gård Kollen Sameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 3. juni kl. 09:00 og lukker 6. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2326

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Utbygging av terrasse seksjon 13-17

Med vennlig hilsen,
Styret i Langhus Gård Kollen Sameie

Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Susanne Kalleberg og Karen Stevning er valgt.

Sak 3

Utbygging av terrasse seksjon 13-17

Forslag fremmet av:
Seksjon 13-17

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

Seksjon 15 søkte i 2022 til årsmøte om å få bygge ut terrassen og sette opp gjerde innenfor eget bruksområde, og saken ble godkjent av årsmøtet (2/3 flertall) under følgende forutsetninger:

- Det skal være full enighet mellom alle beboere innad i rekka R2-2 for å skape et helhetlig uttrykk og hele rekka bygges ut som ett samlet prosjekt.

- Materialer som benyttes skal stå i stil med allerede etablert platting og skillevegger. - Plattingen inkludert gjerde må bygges innenfor teiggrensen.

- Terreng/støttemur må eventuelt heves for å sikre forsvarlig sikring av platting og gjerde.

- Kostnader knyttet til utbygging, også endring av terreng og søknader skal i sin helhet dekkes av boenhetene. Det skal ikke tilkomme sameiet ekstra utgifter.

- Det må søkes og godkjennes for utbygging av kommunen (plan og bygg).

- Forsering av teiggrenser kan ikke forekomme. Dersom dette er nødvendig av konstruksjonsmessige eller visuelle hensyn, må boenhetene søke generalforsamlingen/årsmøte, samt kommune om reseksjonering før utbygging kan skje.

Nåsituasjon:

Seksjon 13-17 (Arnljot Kjeldaas' vei 12-20) ser at det blir utfordrende å gjøre dette som et felles prosjekt, og ønsker nå å søke om å utføre utbygging individuelt. Vi har forskjellige ønsker og behov for ulike tilpasninger, og for tidspunkt for utbygging.

Seksjon 13, 15 og 16 ønsker å bygge ut terrassen, fjerne hekk og sette opp gjerde. Seksjon 14 og 17 ønsker per nå å ikke utføre noen endringer. Uttrykket vil bli noe forskjellig, men hekk og gjerde vil gå på linje og skape en sammenhengende «innramming» av fasaden. Vi håper det kan være rom for personlige tilpasninger i sameiet, da det er viktig for trivsel å kunne gjøre det litt til sitt eget, samt at man opplever eget bruksområde som funksjonelt, uten at det skal gå utover det visuelle uttrykket som helhet. De resterende forutsetningene vedrørende materialbruk, terreng, kostander og teiggrenser vil selvsagt overholdes.. Vi har også vært i kontakt med kommunen, som bekrefter at det ikke er søknadspliktig.

Detaljer om utbyggingen:

Seksjon 13, 15 og 16 ønsker å fjerne hekken og bygge ut terrassen frem til tomtegrensen, dvs ca 4.40 meter ut fra huset. I tillegg ønsker vi å sette opp et gjerde ut mot veien som vil være 90 cm høyt. Gjerdet og gjenværende hekk vil komme på linje. For at gjerde skal bli stabilt, må det festes i skilleveggene. Gjerdet vil bli bygget i lignende materialer som skilleveggene, sånn at uttrykket blir likt. Det vil også bli satt opp en enkel port ut mot veien, sånn at kravet til rømningsvei er ivaretatt.

Styrets innstilling

Vi ønsker et sameie der det er rom for individuelle tilpasninger. Det er viktig for trivselen i sameiet at boenhetene kan gjøre endringer som passer for sitt eget bruk, så lenge endringene ikke går ut over det helhetlige fasadeuttrykket.

Styret har tidligere godkjent individuelle tilpasninger utenfor Hilda. Det er også forskjellige løsninger på nedsiden av Hilda 1-4, uten at dette oppleves å gå ut over helhetsinntrykket. Fra tidligere av er det godkjent at Kristine-husene kan fjerne gress utenfor plattingen.

Styret støtter dermed forslaget under følgende forutsetninger:

- Materialer som benyttes skal stå i stil med allerede etablert platting og skillevegger, og gjerdet som skal bygges må være i samme stil som gjerdene på nedsiden av Hilda, dvs stående spiler.
- Plattingen, inkludert gjerdet må bygges innenfor teiggrensen.
- Terreng/støttemur må eventuelt heves for å sikre forsvarlig sikring av platting og gjerde.
- Kostnader til utbygging skal i sin helhet dekkes av boenhetene.

Forslag til vedtak

Individuell utbygging godkjennes, med de forutsetninger som styret har satt.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 3.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 6.06.24
Selskapsnummer: 2326 **Selskapsnavn:** Langhus Gård Kollen Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Susanne Kalleberg og Karen Stevning er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Utbygging av terrasse seksjon 13-17

Individuell utbygging godkjennes, med de forutsetninger som styret har satt.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

V E D T E K T E R

for

Langhus Gård Kollen boligsameie

Vedtatt på ordinært årsmøte 15.06.22. Endret 20.04.23.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Langhus Gård Kollen boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 22.10.2021.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 28 boligseksjoner (heretter bolig eller boligseksjonene) og 1 næringsseksjon for parkering (heretter parkering eller parkeringsseksjonen) i eiendommen gnr. 122, bnr. 156 i Nordre Follo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og evt. en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. For næringsseksjon (parkering) er det fastsatt en vektet sameiebrøk.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseier/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende

Unntak gjelder tiltak som ansees som ikke permanente, herunder:

- Uttrekkbare skillevegger, blomsterkasser og urner, trampoliner, oppblåsbare basseng, solseil og lignende som med enkle grep kan fjernes.

Ikke permanente installasjoner kan likevel vedtas fjernet av styret, dersom det bryter med vedtektens pkt 3-1, nr 2, eller utgjør vesentlig brudd på sameiets visuelle helhet.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor evt. tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (4) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering
Sameiets 28 parkeringsplasser i parkeringskjeller er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 29 hvorav 2 er HC-parkering. I tillegg er det 5 utvendige plasser, hvorav 1 er for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser).

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Rettigheter og plikter fremgår av parkeringsseksjonens vedtekter, se vedlegg 1.

4-3 Kostnadsfordeling
Garasjeseksjonen bærer sine særkostnader og sin andel av seksjonssameiets felleskostnader, jf. 6-1 (4).

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

4-6 Generelt om kjøring og parkering på sameiets fellesområder
All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Private gater som utgjør adkomstvei for boenhetene i seksjon 1-28, skal så langt det lar seg gjøre være forbudssoner for motorisert ferdsel og beboerne plikter å forholde seg til enhver tid gjeldende skilting på området.

Unntak fra pkt 4-6 gjelder:

- Kjøring til egen eiendom for av- og pålessing, vedlikehold av kjøretøy e.l.
- For samtlige eierseksjoner tillates det parkering av kjøretøy registrert som klasse A (motorsykkel/moped) på opparbeidet brostein ved inngangsparti.

Overtredelser av vedtektene pkt 4-6 kan medføre bøter og, eller borttauing for eiers regning og risiko.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (eks punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

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

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

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne med en lik andel pr. seksjon med mindre annet fremgår av disse vedtektene.

Følgende kostnader skal fordeles mellom seksjonene etter sameiebrøken:

- Ytre vedlikehold av tak, fasader, terrasser, balkonger, inngangsdør/er og vinduer.
- Vedlikehold av bærende konstruksjoner.
- Bygningsforsikring.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Parkeringsplassene i garasjeanlegget er organisert som en egen næringsseksjon nr. 29. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

For hver parkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som parkeringsseksjonen og sameiet disponerer skal det, betales like stort utgiftsbidrag.

Parkeringsseksjonen skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonene samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg mv. som kan tilknyttes parkeringsarealet som blant annet:

- Garasjeportanlegget og dets styring.
- Manøvreringsareal i garasjekjeller.
- Strøm til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
- Vaktmestertjenester/renhold av seksjonen.
- Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- Nødvendige forsikringer.

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Parkeringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf. pkt. 11.

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet

på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøte har hver boligseksjon en stemme. Parkeringsseksjonen har ikke stemmerett.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Langhus Gård Kollen Garasjesameie (parkeringsseksjonen)
(1) Parkeringskjeller består av 28 p-plasser med dertil hørende manøvreringsareal. Sameier som har ervervet bruksrett til en parkeringsplass i parkeringskjeller, har én ideell eierandel som utgjør 1/28 av seksjonsnummer 29.

(2) Garasjen kan bare nyttes i samsvar med tiltenkt formål og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av plassen/e må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeseksjonen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjen.

(3) Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

(4) For parkeringsseksjonen, Langhus Gård Kollen Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Langhus Gård Kollen Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr. 29, med mindre Langhus Gård Kollen Garasjesameie velger sitt eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon selv.

12 Langhus Gård Fellesarealsameie
Strøkslekeplass og andre felles areal, adkomstveier ol. for de fremtidige boligeiendommene på Langhus gård, vil etter overtagelse av siste byggetrinn overskjøtes eierseksjonssameiene,

innenfor prosjektets delfelt og ligge i et tingsrettslig sameie mellom eierne, heretter kalt ”Langhus Gård fellesarealsameie”.

Formålet med sameiet er å ivareta og fremme sameiernes felles interesser knyttet til det praktiske behovet for forvaltning og daglig drift.

Alle delfelt innenfor Langhus Gård har rett og plikt til å være sameiere og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene etter en sameiebrøk basert på antall boliger i hvert eierseksjonssameie.

Utbygger vil frem til siste byggetrinn er ferdigstilt forestå drift og vedlikehold av fellesarealsameiets eiendom og fordele kostnadene på de eierseksjonssameiene som har overtatt.

13 Diverse opplysninger

13-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

13-2 Endringer i vedtektene

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

13-3 Generelle plikter

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

VEDTEKTER / SAMEIEAVTALE

FOR

"Langhus Gård Kollen Garasjesameie"

Gnr. 122, bnr. 156, snr 29, Nordre Follo kommune

§ 1
Navn
Sameiets navn er Langhus Gård Kollen Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter
Sameiet omfatter eiendommen gnr. 122, bnr. 156, snr 29 i Nordre Follo kommune som er en næringsseksjon med tilleggsdel bestående av biloppstillingsplasser i "Langhus Gård Kollen boligsameie».

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet består av like mange eierandeler som det er parkeringsplasser, med en sameiebrøk hver utgjørende 1/28.

Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom. Usolgte garasjeplasser eies av utbygger.

§ 3
Formål
Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte seksjon 29, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom
Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask,

verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Alle sameiere i snr 29 må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Langhus Gård Kollen boligsameiet sine vedtekter eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5
Rettslige disposisjoner over sameieandel
Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf. § 2.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Langhus Gård Kollen boligsameie eller til sameiets styre eller forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)
En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene. Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår vedlegg 2 – Fordeling av p-plasser

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser). HC-plassene som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse.

En sameier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret i sameiet eller Langhus Gård Kollen boligsameie pålegger en sameier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom sameieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Dersom parkeringsplassen som byttes har montert ladepunkt for el-bil, må den som overtar bruksretten av plassen bekoste å flytte eller montere nytt ladepunkt på den nye plassen den tidligere brukeren overtar bruksretten til.

Dersom parkeringsplassen som byttes har tilhørende bod, må den som overtar bruksretten av plassen med tilhørende bod samtidig overdra bruksretten av en tilsvarende bod, dersom den nye plassen ikke har tilstøtende bod.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 2.

§ 7
Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

7.1 Salg og annet eierskifte

Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Langhus Gård Kollen boligsameie kun selges eller overføres til andre seksjonseiere innenfor Langhus Gård Kollen boligsameie.

7.2 Utleie av p-plass
Plassene kan kun leies ut sammen med eierseksjon eller til andre seksjonseiere innenfor Langhus Gård Kollen Boligsameie.

7.3 Strøm
Eiere av parkeringsplass; som har kjøpt punkt for lading av el-bil i forbindelse med førstegangskjøp av parkeringsplass, har tilgang til uttak av strøm. Kostnadene fordeles mellom brukerne etter retningslinjer fastsatt av styret i Langhus Gård Kollen boligsameie.

Styret i Langhus Gård Kollen boligsameie kan fastsette retningslinjer for senere montering av el-uttak for lading av el-biler.

7.4 Mislighold
Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

§ 8
Sameiermøte
Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

§ 9
Sameiermøtets vedtak
Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,

3) endring av § 5, § 6 og § 7 samt denne bestemmelse

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

§ 10
Styret
Styret i Langhus Gård Kollen boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr. 29 i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Langhus Gård Kollen boligsameie.

Dersom sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet
Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

Styret i Langhus Gård Kollen boligsameie kan forplikte sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

§ 12
Ordensregler
Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13
Vedlikehold
Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Felleskostnader og regnskap
Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel. Felleskostnader skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

a) eiendomsforsikring, jf. § 19,

b) kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom

c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget.

d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,

e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg

f) renhold av fellesarealer

g) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar.

Se også pkt. 4 og 11 i vedtektene for ”Langhus Gård Kollen boligsameie”. ”Langhus Gård Kollen boligsameie” skal føre eget underregnskap med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med sameiet (seksjon nr. 29) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (Seksjon nr. 29).

Langhus Gård Kollen Garasjesameie må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Langhus Gård Kollen boligsameie

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 15
Ansvar utad
Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

ooOoo

HUSORDENSREGLER
FOR LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE
Vedtatt på årsmøte 15.06.2022

§ 1. INNLEDNING

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene. Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

§ 2. RO OG ORDEN

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere. Beboere i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter kl 23 varsles naboer i god tid

Ved innflytting, oppussing eller reparasjoner i leiligheten som medfører hamring, boring, sliping saging eller annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Du må varsle naboene dine ved slikt arbeid. Tillatte tidspunkter for dette avsnittet er på hverdager kl. 07.00-20.00, på lørdager kl. 10.00-18.00.På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. FELLESOMRÅDER

§3.1 UTEOMRÅDER

Beboere skal ivareta fellesarealene på en god og forsvarlig måte til glede for alle.
Det skal ikke kastes avfall eller annet på eiendommens fellesareal. Det er alles ansvar å medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Det er ikke tillatt å oppbevare eller sette fra seg private gjenstander i fellesarealer. Sykler plasseres i sykkelstativ ute, eller i egen bod.

Det oppfordres til et røykfritt miljø på sameiets fellesområder.

§ 3.2 GARASJE

Parkering i garasjeanlegget må foretas i tråd med gjeldende regler fastsatt av Langhus Gård Kollen Garasjesameie.

Vedrørende oppbevaring av utstyr står hver enkelt beboer fritt til å disponere sin parkeringsplass til eget beste i garasjen. Det vil si, for eksempel montering og oppheng for dekk, takmontert oppbevaring, skifester e.l så lenge dette ikke utgjør noen uforholdsmessig skade. Skader på egen bil eller andres bil som følge av feilmontering eller andre uhell må dekkes av den enkelte

BESKYTTET

beboer og ber derfor om at montering gjøres forsvarlig for å unngå uønskede hendelser. Er du i tvil, ta kontakt med vaktmester eller fagpersonell.
Lov og forskrift ved brann og eksplosjonsvernloven har følgende krav: «Enhver plikter å vise alminnelig aktsomhet og opptre på en slik måte at brann, eksplosjon og annen ulykke forebygges». I vårt felles garasjeanlegg er det derfor kun kjøretøy og tilbehør til dette som skal lagres. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlig materiale, eller hensette/montere utstyr som er til hinder for infrastruktur, rømningsvei eller øvrige brukere av garasjen. Det er ikke tillatt å benytte annet areal i garasjen enn egen diskontert p-plass.

Kun styret kan bestille ny nøkkel til garasjen. Kostnaden for dette blir viderefakturert til seksjonseier av leiligheten som ønsker ny nøkkel/brikke.

§3.3 PARKERING PÅ FELLESOMRÅDENE
Ihht. Vedtektene §4-6, er det ikke tillatt å parkere utenfor garasjeanlegg eller oppmerkede gjesteparkeringer. App benyttes for å registrere gjester, og hver beboer har en kvote per mnd som skal benyttes til dette. Gjesteparkeringer skal ikke brukes til parkering av egen bil, heller ikke husstander som har mer enn en bil eller som disponerer yrkestransportbiler for ulike firmaer.

§3.4 BILFRITT SAMEIE
Gangveiene og gatene som utgjør adkomstvei for boenhetene skal være bilfrie. Det er kun tillatt å kjøre på gangveiene i forbindelse med av- og pålessing til egen eiendom. Parkering utenfor egen bolig er kun midlertidig, eller ved unntak som beskrevet i vedtektene §4-6. Annen kjøring og parkering på gangveier er ikke tillatt. Kjøring på gangveier er til stor sjenanse for naboer og potensielt farlig for barn som leker på uteområdene. Sameiets bommer skal til enhver tid holdes lukket.

§ 4. SØPPEL/AVFALL
Enhver forsøpling av eiendommen er ikke tillatt.

Søppel skal sorters og kastes i avfallsbrønnene på området. Brønnene utenfor garasjeinngangen (trapp) og garasjeporten er felles med Langhus gård Utsikten sameie.

Papp, kartong, papir: Legges i egne avfallsbrønner for papp og papir. Store pappesker bør leveres gjenbruksstasjon for å unngå at brønnen blir full med en gang.

I restavfall kastes matavfall og øvrig restavfall Matavfall skal legges i egne grønne avfallsposer levert av Follo Ren og skal være knyttet igjen.

Glass og metallemballasje kastes i egen avfallsbrønn, eller leveres ved gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. VENTILASJONSANLEGG
Årlig service av ventilasjonsanlegg vil bli utført av autorisert personell en gang pr år, etter avtale med styret. Filter til anlegg må byttes to ganger årlig. Styret sørger for utdeling av filter og beboer er selv ansvarlig for bytting av dette.

BESKYTTET

§ 6. SOLSKJERMING
Markiser og utvendige screen er eneste tillatte utvendig solskjerming. Det skal brukes en gråsvart farge på duk til utvendig solskjerming. Ramme til zip screen skal være i antrasitt. For seksjon 18-28 (Hilda-husene) skal ramme være svart. Beboere står fritt til å benytte hvilken leverandør de vil.

§ 7. BRUK AV GRILL
Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig utendørs. Gassbeholdere skal ikke under noen omstendighet oppbevares innendørs i boenheten eller i garasjeanlegg pga. eksplosjonsfaren.
Bruk av engangsgrill på sameiets eiendom er forbudt.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 8. DYREHOLD
Dyrehold er tillatt i hht. Vedktektene §3-2 (2). Eier er forpliktet å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere med støy eller er til ulempe for de øvrige beboerne. Hunder skal alltid være i bånd på sameiets fellesarealer. Alle ekskrementer fra dyr må fjernes.

§ 9. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE
Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom dette ikke fører fram, kan beboer kontakte styret og sende skriftlig klage. Styret gir deretter muntlig eller skriftlig advarsel / orientering om klage til seksjonseier.

§ 10. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE
Husordensreglene kan endres av årsmøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

§ 11. SAKER TIL STYRET
Saker som ønskes behandlet av styre må sendes på mail til: lg.kollen@styrerommet.no

Styret i Langhus Gård Kollen
Langhus 01.06.2022

BESKYTTET

INFO FRA KOMMUNEN

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	71.3
Etablert dato	22.10.2021	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	2
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	148/3712	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	122/156, 122/156/0/1, 122/156/0/2, 122/156/0/3, 122/156/0/4, 122/156/0/5, 122/156/0/6, 122/156/0/7, 122/156/0/8, 122/156/0/9, 122/156/0/10, 122/156/0/11, 122/156/0/12, 122/156/0/13, 122/156/0/14, 122/156/0/15, 122/156/0/16, 122/156/0/17, 122/156/0/18, 122/156/0/19, 122/156/0/20, 122/156/0/21, 122/156/0/22, 122/156/0/23, 122/156/0/24, 122/156/0/25, 122/156/0/26, 122/156/0/27, 122/156/0/28, 122/156/0/29
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	26.10.2021 26.10.2021	20/50995 BYGG-20/02931		122/150 (-7612,2), 122/156 (7612,2) 122/156/0/1, 122/156/0/2, 122/156/0/3, 122/156/0/4, 122/156/0/5, 122/156/0/6, 122/156/0/7, 122/156/0/8, 122/156/0/9, 122/156/0/10, 122/156/0/11, 122/156/0/12, 122/156/0/13, 122/156/0/14, 122/156/0/15, 122/156/0/16, 122/156/0/17, 122/156/0/18, 122/156/0/19, 122/156/0/20, 122/156/0/21, 122/156/0/22, 122/156/0/23, 122/156/0/24, 122/156/0/25, 122/156/0/26, 122/156/0/27, 122/156/0/28, 122/157
Seksjonering Seksjonering	13.10.2021 14.10.2021	21/14417 OPPM-21/01587	Tinglyst 26.10.2021	122/156 (-1630,1), 122/156/0/1 (48,1), 122/156/0/2 (48,8), 122/156/0/3 (49), 122/156/0/4 (49), 122/156/0/5 (49), 122/156/0/6 (49,2), 122/156/0/7 (49,5), 122/156/0/8 (48,6), 122/156/0/9 (47,4), 122/156/0/10 (47,4), 122/156/0/11 (47,2), 122/156/0/12 (47,6), 122/156/0/13 (44,9), 122/156/0/14 (43,8), 122/156/0/15 (43,5), 122/156/0/16 (43,3), 122/156/0/17 (49,9), 122/156/0/18 (68,2), 122/156/0/19 (54,2), 122/156/0/20 (58,6), 122/156/0/21 (77,5), 122/156/0/22 (107,8), 122/156/0/23 (67,8), 122/156/0/24 (68,8), 122/156/0/25 (106,3), 122/156/0/26 (71,3), 122/156/0/27 (71,3), 122/156/0/28 (72,1)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6624672.79	602989.44		Ja	32.3	
Eiendomsteig	6624677.29	603003.12		Nei	39	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ARVIDSSON GUSTAV SVANTE F170587*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Arnljot Kjeldaas' vei 28 1405 1405 LANGHUS	Bosatt (B)
ÅSHEIM LINN KRISTIN F181083*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Arnljot Kjeldaas' vei 28 1405 1405 LANGHUS	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Arnljot Kjeldaas' vei 28	H0101	122/156/0/26	149	5	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Arnljot Kjeldaas' vei 28

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1405 LANGHUS	Kirkesogn	02100301 LANGHUS
Grunnkrets	213 Foss	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	4 Langhus	Skolekrets	5 Langhus

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300804501		Rekkehus (131)	Ferdigattest (FA)	02.03.2023

1: Bygning 300804501: Rekkehus (131), Ferdigattest 02.03.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	149
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	149
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	80
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	06.05.2020	11.05.2020
Igangsettingstillatelse	04.02.2021	20.04.2021
Endre bygningsdata	03.08.2021	03.08.2021
Endre bygningsdata	14.10.2021	14.10.2021
Midlertidig brukstillatelse	17.02.2022	17.02.2022
Ferdigattest	02.03.2023	02.03.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Arnljot Kjeldaas' vei 28	H0101	122/156/0/26	149	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	74,5	0	74,5	0	0	0
U01	0	74,5	0	74,5	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 122/156

Bruksnavn		Beregnet areal	7612.2
Etablert dato	06.08.2021	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☑ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6624790.63	602961.7		Ja	905	
Eiendomsteig	6624698.14	602998.26		Nei	6707.2	

Nordre Follo kommune
Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Utskriftsdato: 16.12.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	122	**Bruksnr.**	156	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	26
Adresse	Arnljot Kjeldaas' vei 28, 1405 LANGHUS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 239 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 9 239 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn friluftsliv **KPHensynsonenavn** H530
	Delareal 9 239 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann

	Delareal	7 928 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	Prioritert utbyggingsområde Langhus
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal	4 819 m^2
	KPHensynsonenavn	H220
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
	Delareal	1 328 m^2
	KPHensynsonenavn	H210
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442
	Delareal	480 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_2
	KPFare	Flomfare
	Delareal	29 m^2
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
	KPHensynsonenavn	H570_4

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201504 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201504)	
Navn	LANGHUS GÅRD	
Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	31.10.2018	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/8352/Bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	3 773 m^2
	Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	BKS3
	Delareal	3 800 m^2
	Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	BKS2
	Delareal	1 248 m^2
	Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	BKS1
	Delareal	317 m^2
	Bestemmelsesområde	vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
	Delareal	102 m^2
	Formål	Annen veggrunn - grøntareal
	Feltnavn	o_SVG13
	Delareal	312 m^2
	Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Feltnavn	BBB3
	Delareal	2 m^2
	Formål	Grønnstruktur (utgått)
	Feltnavn	f_G4
	Delareal	46 m^2
	RPHensynsonenavn	H370_2
	Faresone	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202002 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202002)
Navn	Parkveien 3-5, Langhus stasjon
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

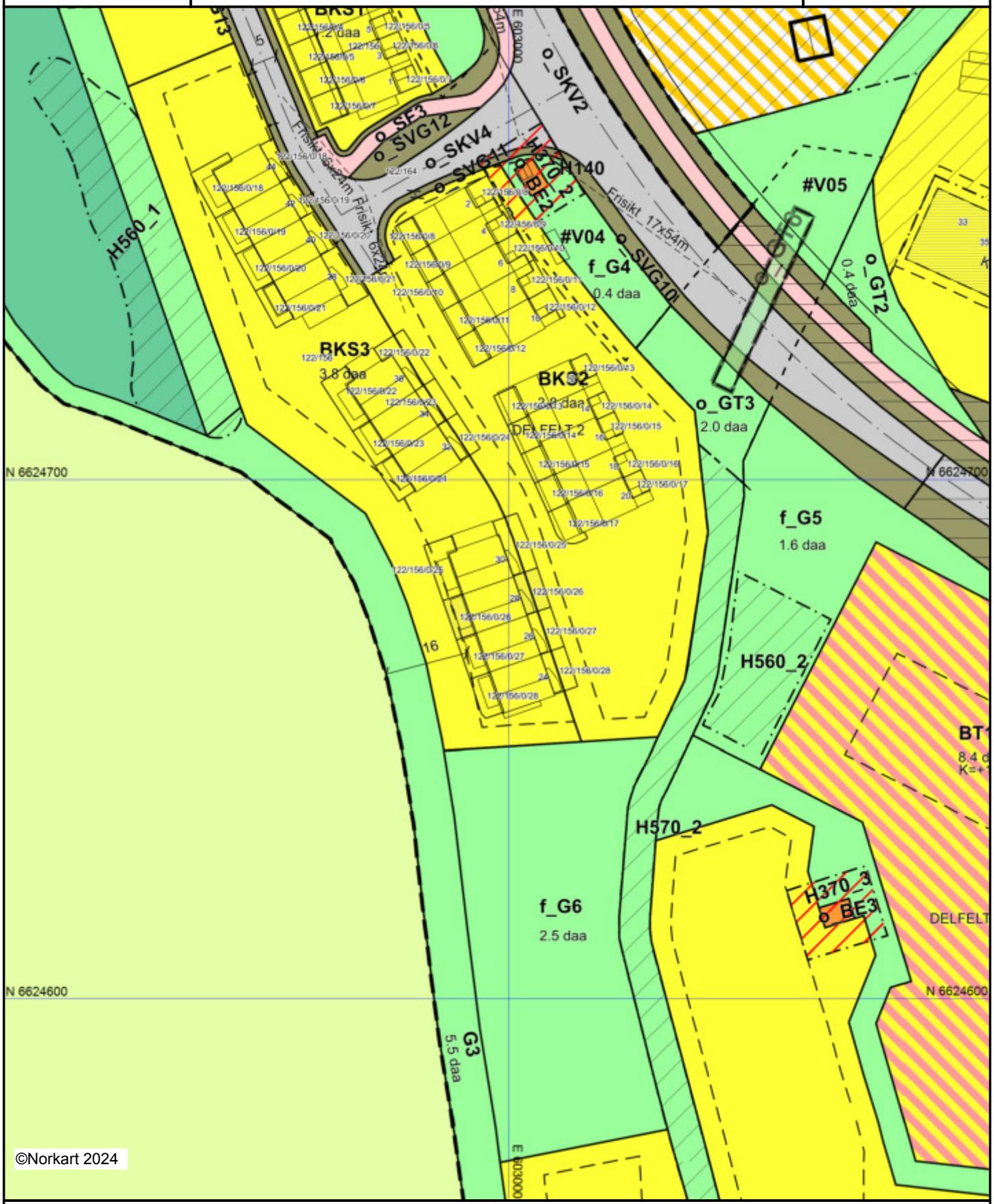
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 122/156/0/26
Adresse: Arnljot Kjeldaas' vei 28
Dato: 16.12.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for jord- og skogbruk
- Gang-/sykkelveg
- Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Energianlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/tjenesteyting
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Grønnstruktur
- Turveg
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Videreføring av reguleringsplan
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Bru
- Avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Turveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense

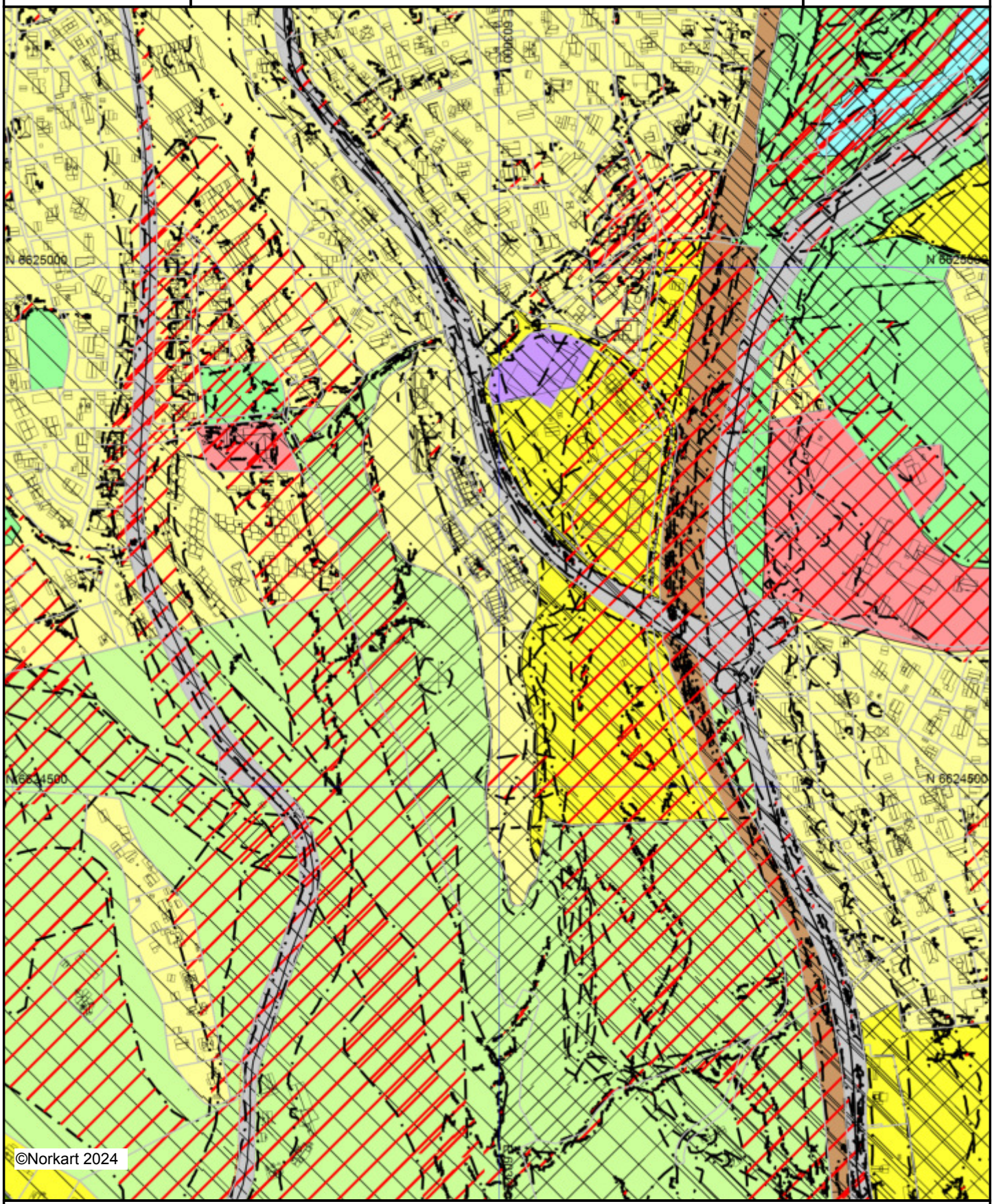
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 122/156/0/26
Adresse: Arnljot Kjeldaas' vei 28
Dato: 16.12.2024
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Sikringsonegrense
Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Gjennomføringgrense
Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
Gjennomføringsone - Omforming
Båndlegginggrense nåværende
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - nåværende
Boligbebyggelse - fremtidig
Tjenesteyting - nåværende
Næringsbebyggelse - nåværende
Idrettsanlegg - fremtidig
Veg - nåværende
Bane- nåværende
Parkering - nåværende
Naturområde - nåværende
Friområde - nåværende
LNFR-areal - nåværende
Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende
Samleveg - nåværende
Sykkelveg - framtidig

Ark.nr.: L12/201504

Vedtatt av
Ski kommunestyre
i møte 31.10.2018



SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
DETALJREGULERINGSPLAN LANGHUS GÅRD

Dato: 30.01.2017, sist revidert 18.10.2018. § 1 endret 01.02.2022.
Plankart datert: 31.1.2017, sist revidert 1.10.18

§ 1 PLANKART OG PLANAVGRENSNING
Reguleringsplanene omfatter følgende plankart: Langhus gård, plan Id 201504.
Planområdets avgrensing er angitt i plankartet.
Illustrasjonsplan datert 18.10.2018, med endring av 04.11.2021, skal legges til grunn for utbygging.

§ 2 AREALFORMÅL
Området reguleres til:

Vertikalnivå 1 (under grunnen):

Bebyggelse og anlegg

- Forretning/kontor/tjenesteyting	Felt FKT2

Vertikalnivå 2 (på grunnen):

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	Felt BBB1-5
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	Felt BKS1-8
- Forretning/kontor/tjenesteyting	Felt FKT1
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Felt BKB1
- Bolig/tjenesteyting	Felt BT1
- Energianlegg	Felt BE1-3
- Uteoppholdsareal	Felt f_BUT1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg	Felt o_SKV1-5
- Veg	Felt o_SV1
- Fortau	Felt o_SF1-3
- Annen veggrunn – grøntareal	Felt o_SVG1-18

Grønnstruktur

- Grønnstruktur	Felt f_G1-2, G3, f_G4-11
- Turvei	Felt o_GT1-4, f_GT5

Hensynssoner

- Bevaring av kulturmiljø	H570_1-3
- Bevaring av naturmiljø	H560_1-2
- Hensynssone landbruk	H510
- Høyspenningsanlegg	H370_1-3
- Sikringssone for frisikt	H140
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	H910

Bestemmelsesområder

- Tilgjengelighet for allmennheten	#V01-2 og 7
- Støytiltak	#V03-4
- Plassering av gang- og sykkelbru	#V05
- Regulering Fv. 152 i vertikalnivå 2	#V06
- Opparbeidelse av torg	#B01
- Utforming av område	#B02

Vertikalnivå 3 (over grunnen):

Grønnstruktur

- Turvei	Felt o_GT6

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Miljøoppfølgningsplan og marksikringsplan

Det skal utarbeides miljøoppfølgingsplan (MOP) for omsøkt bebyggelse som sikrer at området utbygges med hensyn til natur og miljø samt begrenser ulemper for omgivelsene. MOP skal beskrive miljømål, miljøoppfølging og hvem som er ansvarlig for hvert tiltak. MOP skal beskrive tiltak i både anleggs- og driftsfase. MOP skal utrede relevante tema som anleggstransport, gang-/kjøreveier og parkering i anleggsperioden, trafikksikkerhet, grunnarbeid og massedeponering, anleggsstøy, vibrasjoner, støv, luftforurensning og vannkvalitet, beskyttelse av vegetasjon og jordsmonn som skal bevares, fjerning av svartelistede arter, og planlagte byggetrinn. Det forutsettes at matjordlaget benyttes til jordforbedring, fortrinnsvis på tilstøtende dyrka mark syd for utbyggings-området. Planen utarbeides i samsvar med Norsk standards mal for miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen.

Før arbeidene i marka tar til skal det foreligge godkjent marksikringsplan som viser deponiplasser, detaljert løsning for sikring av eksisterende verdifull vegetasjon og terrengformasjoner. Dette gjelder spesielt i grense mot naturområde Dalsåsen vest for planområdet, og mot H560_1-2 og i f_BUT1 innenfor planområdet. Marksikringsplanen skal inneholde angivelse av konkrete tiltak i felt. Skoghogst skal skje utenfor hekkeperioden.

§ 3.2 Lekeplasser

Det skal avsette minimum 25 m^2 per boenhet til lekearealer. Minimum 50 % av areal avsatt til lek skal opparbeides med et variert innhold for ulike aldersgrupper. Øvrig areal kan være naturområder. Strøkslekeplass skal etableres innenfor felt f_BUT1. Det skal utarbeides felles lekeplassregnskap for hele planområdet. Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan for terrengbehandling, utstyr og vegetasjon ved lekeplassene for omsøkt bebyggelse. Materialbruken skal ha høy klima- og miljøprofil. Bruk av materialer med plast- eller gummigranulater tillates ikke.

§ 3.3 Uteoppholdsareal, MUA

Minste felles uteoppholdsareal for felles bruk skal være minimum 70 m^2 per boenhet for den konsentrerte småhusbebyggelsen i BKS1-8, og minimum 50 m^2 per boenhet for blokkbebyggelsen i felt BBB3-5 og BT1. For felt BBB1-2 skal minste felles uteoppholdsareal være 45 % av m^2 BRA bolig.

Lekeplasser, barnehagens uteareal, torg og felles takterrasser inngår i MUA. Felt f_G11 kan også inngå i beregning av MUA. Uteoppholdsarealene skal ha en gunstig beliggenhet og være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn. Det skal utarbeides felles uteoppholdsregnskap for hele planområdet. Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge redegjørelse for uteoppholdsareal for omsøkt bebyggelse.

Der det tilrettelegges for planting av trær på bebyggelse og parkeringsanlegg under bakken skal jordsmonnet ha dybde på minst 1 m.

§ 3.4 Utomhusplan
Sammen med søknad om tiltak skal det sendes inn utomhusplan i egnet målestokk, maks 1:500.
Planen skal vise bruk og overflate på alt ubebygd areal, blant annet:

- terrenglinjer med nye og gamle koter
- ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon som skal bevares
- plassering og utforming av uteoppholdsareal, inkludert skille mellom private og felles utomhusarealer
- lekearealer
- veier og adkomster med angitte høyder
- varelevering
- gangareal, trapper og ramper med angitte høyder
- parkeringsplasser på terreng for bil og sykkel
- støyskjerming
- støttemurer
- overvannshåndtering
- belysning
- materialvalg
- bebyggelsens plassering og utforming
- bebyggelsens høyde målsatt ved inngangspartiet
- plassering av avfallsbeholdere og oppstilling/snuhammer for renovasjonsbil
- plass for oppstilling av brannbil og adkomst/snuhammer

§ 3.5 Forstøtningsmurer
Det tillates oppføring av støttemurer inn til 1,8 m høyde utenfor byggegrense. Tiltaket vises i utomhusplanen.

§ 3.6 Universell utforming
Løsninger for å skape tilgjengelighet for alle skal så langt det er mulig ivaretas. Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn, slik at området i så stor grad som mulig kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte.

Innenfor planområdet skal minimum 60 % av boligene utformes som tilgjengelig boenhet. Herunder skal minimum 30 % av boligene i feltene for konsentrert småhusbebyggelse utformes som tilgjengelig boenhet.

Ved nyplanting skal det ikke benyttes allergifremkallende vegetasjon.

I byggesaksbehandling skal det redegjøres for hvordan krav til universell utforming av bebyggelse og utomhusarealer er ivaretatt iht. gjeldende teknisk forskrift.

§ 3.7 Overvann og flomhåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av tiltak innenfor planområdet. Åpen fordrøyning av overvann skal benyttes for å heve områdets miljøkvalitet.

Tiltak innenfor planområdet skal ikke medføre forringelse av vannkvalitet i nedenforliggende vassdrag.

I hvert felt avsatt til bebyggelse og anlegg skal det sikres flomkapasitet og opparbeidelse av flomveier med kapasitet for 200-årsregn. Det skal sikres erosjonssikker avrenning av flomvann.

§ 3.8 Adkomst
Avkjørsler er vist på plankartet med piler. Plassering er veiledende, men antallet og fra hvilken vei, er bindende. Avkjørslene skal oppfylle krav iht. Ski kommunes veinormal.

§ 3.9 Frisikt
Frisiktsoner skal dimensjoneres og utformes iht. gjeldende veinorm.

§ 3.10 Parkering
Parkering til næring, bolig og gjesteparkeringsplasser skal i hovedsak anlegges som felles parkeringsanlegg. Parkeringsplasser for beboere skal som hovedprinsipp skilles fra plasser for gjester. Det tillates sambruk av gjesteparkering og parkering til barnehage. Det tillattes etablering av sykkelparkering, boder og teknisk rom i parkeringskjellere.

I felles parkeringsanlegg til boliger skal minimum 10 % av parkeringsplassene tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne. Ved publikumsbygg skal minst 10 % av biloppstillingsplassene være tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne. Disse søkes plassert nær heis eller inngang.

Det skal tilrettelegges for at samtlige boenheter med tilgang til parkeringsplass skal ha muligheter til å lade elbil.

Der brannbiler skal ferdes over underjordisk parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres iht. Follo Brannvesen IKS sine retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

For øvrig skal utforming av parkeringsplasser dimensjoneres iht. bestemmelsene i Ski kommunes kommuneplan.

Parkering til bolig skal være iht. tabell 1. Kravet inkluderer gjesteparkering.
Tabell 1

Felt	Enhet	Min	Maks
Småhusbebyggelse	**Pr boenhet**	**1**	**1,5**
Blokkbebyggelse	**Pr boenhet**	**1**	**1**

Parkering til næring og offentlig/privat tjenesteyting skal være iht. tabell 2.
Tabell 2

Virksomhet	Enhet	Min	Maks
Forretning/dagligvarehandel	**100 m^2 BRA**		**2**
Kontor	**100 m^2 BRA**	**0,5**	**1**
Bevertning	**100 m^2 BRA**	**0,3**	**0,3**
Treningsstudio	**100 m^2 BRA**	**1**	**1**
Tjenesteyting/forsamlingslokale	**100 m^2 BRA**	**0,2**	**0,5**
Barnehage	**100 m^2 BRA**	**0,7**	**1**

§ 3.11 Sykkelparkering
Sykkelparkering skal være iht. tabell 3. 25 % av plassene skal være overdekt.

Tabell 3

Virksomhet	Enhet	Min
Bolig	**Pr boenhet**	**2**
Dagligvare/forretning/kontor	**100 m^2 BRA**	**4**
Bevertning	**100 m^2 BRA**	**1,5**
Treningsstudio	**100 m^2 BRA**	**2**
Forsamlingslokale	**100 m^2 BRA**	**1**
Barnehage	**Pr årsverk**	**0,7**

§ 3.12 Støy og luftkvalitet
Arealer skal følge retningslinjene for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520).

Det tillates oppføring av bygninger med støyfølsomt bruksformål i områder med inntil 70dB veitrafikkstøy og 73dB jernbanestøy (gul støysone) forutsatt at følgende tilleggskrav oppfylles:
- Alle boenheter får minst ett oppholdsrom og ett soverom eller to soverom ut mot stille side (fasadestøy under grense for gul sone).
- Alle bruksenheter har tilgang på tilstrekkelig uteoppholdsareal, der støykrav til utendørs støynivå ikke overskrides.

Dokumentasjon som viser at kravene ovenfor er oppfylt skal vedlegges rammesøknad. Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 3.13 Nettstasjoner og energisentraler
Nettstasjoner og energisentraler kan i tillegg til feltene BE1-3, plasseres innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg. Nettstasjoner kan ligge utenfor byggegrenser og inngår ikke i utregning av BYA/BRA. Søknader om tiltak skal redegjøre for energiløsninger og lokalisering av nettstasjoner og energisentraler.

§ 4 BOLIGBEBYGGELSE – BLOKKBEBYGGELSE (FELT BBB1-BBB5)

§ 4.1 Plassering og utforming
Områdene skal benyttes til blokkbebyggelse med tilhørende anlegg. Bebyggelse og parkeringskjeller skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Boder og overdekket sykkelparkering kan plasseres utenfor byggegrensen, men ikke nærmere en 1 m fra formålsgrense. Balkonger tillates utkraget 1 m utover byggegrense frem til formålsgrense. Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord.

Hvis det av miljø og terrengmessige hensyn ikke er mulig å sikre tosidig adkomst for brann- og redningstjeneste, tillates det å etablere svalganger som adkomstsløsning til boligene. Svalgangene skal utformes med god kvalitet, der det differensieres mellom semiprivate soner foran boligenes innganger, og felles ferdselssoner.

Bebyggelsen innenfor BBB1 og BBB2 skal utformes med hensyn til eksisterende historisk gårdstun og bevaring av dette samtidig som den skjermer gårdstunet fra støy. Fasadene og uteareal, inklusiv lekeplasser, skal utformes i en naturlig og jordfarget palett med innslag av tre.

Det skal sikres kjørbar adkomstvei fra o_SKV1 til o_GT1 gjennom feltet.

§ 4.2 Grad av utnytting
Grad av utnytting fastsettes til:

Tabell 4

Felt	Maks. tillat BRA (m^2)
BBB1	2100
BBB2	7100
BBB3	6000
BBB4	3000
BBB5	2800

Parkering, boder og teknisk rom helt eller delvis under terreng skal ikke beregnes i BRA.
Takoppbygg for tekniske installasjoner og trappe-/ heishus inngår ikke i regulert BRA.
Det beregnes ikke tillegg til bruksareal for balkonger overdekket av annen balkong, halvtak, overdekket sykkelparkering og parkering på terreng.

§ 4.3 Byggehøyder
Plankartet viser maks kotehøyder for bebyggelsen og parkeringskjellere. Takoppbygg for tekniske installasjoner og trappe-/heishus, begrenset til 20 % av takflaten, tillates etablert inntil 3 m over regulert gesims-/mønehøyde. Rekkverk til takterrasser tillates etablert over regulert gesimshøyde.

§ 5 BOLIGBEBYGGELSE – KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (BKS1-8)

§ 5.1 Plassering og utforming
For feltene BKS1-8 kan det oppføres rekkehus, tomannsboliger, kjedede eneboliger og eneboliger. Innenfor felt BKS1 og BKS5 tillates oppført parkeringskjeller. Frittliggende boder kan plasseres utenfor byggegrensen men ikke nærmere en 1 m fra asfaltkant mot interne veier.

Over BKS5 og BKS7 kan det etableres adkomstvei til felt BKS4.

§ 5.2 Grad av utnytting
Grad av utnytting fastsettes til:

Tabell 5

Felt	Maks. tillatt BYA (m^2)
BKS1	650
BKS2	1000
BKS3	1600
BKS4	1300
BKS5	2200
BKS6	750
BKS7	450
BKS8	700

Parkering, boder og teknisk rom helt eller delvis under terreng skal ikke beregnes i BYA.

§ 5.3 Byggehøyder
Maksimal gesimshøyde er 8,5 m. Maksimal mønehøyde på 9,5 m. Når takoppløft/arker er kortere enn 1/3 av samme fasadelengde og fronten ikke ligger utenfor hovedfasadelivet regnes ikke gesimshøyder på takoppløft/arker særskilt. Beregning av gesimshøyde for andre takoppløft/arker følger beregningsreglene i TEK17.

Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget. Ved spesielle terrengforhold kan gjennomsnitts terrengnivå beregnes for del av bygget. Ferdig planert terrengnivå rundt bygget skal framgå ved søknad om rammetillatelse.

For garasje/carporter og frittliggende bod er maks. gesimshøyde 3,0 m og maks mønehøyde 5,0 m. I sterkt skrånende terreng kan større høyder for garasjer godkjennes.

§ 6 KOMBINERT FORMÅL

§ 6.1 FORRETNING/KONTOR/TJENESTYTING (FELT FKT1-2)

§ 6.1.1 Plassering og utforming

Innenfor felt FKT1 tillates næring som forretning, kontor og tjenesteyting med tilhørende anlegg. Bebyggelse og underjordisk parkering skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Frittliggende boder/vognskur kan plasseres utenfor byggegrensen, men ikke nærmere en 1 m fra kantlinje mot offentlig vei og i frisiktsoner. Det tillates uteservering knyttet til virksomhet i bebyggelsen. Varemottak skal dimensjoneres i samsvar med gjeldene norm. Det tillates parkering på terreng.

Skilt, master og reklameinnretninger skal ikke overstige byggehøydene angitt på plankartet og skal godkjennes særskilt.

Eksisterende næringsbygning forutsettes revet ved etablering av ny bebyggelse.

Innenfor felt FKT2, regulert i vertikalnivå 1, tillates næring som forretning, kontor og tjenesteyting med tilhørende anlegg under terreng. Underjordisk bebyggelse og parkering skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. FKT2 skal utformes med hensyn til bevaring av det eksisterende gårdstunet, i tråd med hensynssonen for kulturmiljø som ligger over området (H570_1).

§ 6.1.2 Grad av utnytting

Tillatt bruksareal for forretning, kontor og tjenesteyting i felt FKT1 og FKT2 skal til sammen ikke overstige 6500 m^2 BRA, hvorav bruksareal for forretning ikke skal overstige 1400 m^2 BRA.

Parkering, boder og teknisk rom helt eller delvis under terreng skal ikke beregnes i BRA.
Det beregnes ikke tillegg til bruksareal for balkonger overdekket av annen balkong, halvtak, overdekket sykkelparkering og parkering på terreng.

§ 6.1.3 Byggehøyder

Plankartet viser maks kotehøyder for bebyggelsen og parkeringskjellere. Takoppbygg for tekniske installasjoner og trappe-/heishus, begrenset til 20 % av takflaten, tillates etablert inntil 3 m over regulert gesims-/mønehøyde. Rekkverk til takterrasser tillates etablert over regulert gesimshøyde.

§ 6.2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (FELT BKB1)

§ 6.2.1 Plassering og utforming

Innenfor den eksisterende gårdsbebyggelsen til Langhus gård tillates bolig, næring, bevertning, kontor, forsamlingslokale, utstillingslokaler, treningssenter og undervisning.

Det skal opparbeides en allment tilgjengelig turvei mellom o_GT1 og #V07 over feltet. Turveien skal ha minimum 2 m fri bredde. Trasé er illustrert i plankartet.

Det skal sikres kjørbar adkomstvei til gårdstunet fra o_SKV1, via BBB1 og o_GT1.

§ 6.2.2 Grad av utnytting
Dersom bevaringsverdig bebyggelse ved brann eller annen skade går tapt, tillates oppført bebyggelse som harmonerer med gårdsmiljøet og er i tråd med gårdens tunutforming.

§ 6.2.3 Parkering
Det tillates parkeringskrav under minstenorm for formål etablert innenfor feltet. Det tillates etablert 3 p-plasser på terreng innenfor feltet.

§ 6.3 BOLIG/TJENESTEYTING (FELT BT1)

§ 6.3.1 Plassering og utforming
Det tillates bolig og offentlig/privat tjenesteyting, barnehage innenfor feltet. Bebyggelse og underjordisk parkering skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Det tillates parkering på terreng innenfor feltet. Boder og overdekket sykkelparkering kan plasseres utenfor byggegrensen men ikke nærmere en 1 m fra formålsgrense. Balkonger tillates utkraget 1 m utover byggegrense. Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord.

Hvis det av miljø og terrengmessige hensyn ikke er mulig å sikre tosidig adkomst for brann- og redningstjeneste, tillates det å etablere svalganger som adkomstsløsning til boligene. Svalgangene skal utformes med god kvalitet, der det differensieres mellom semiprivate soner foran boligenes innganger, og felles ferdselssoner.

§ 6.3.2 Grad av utnytting
Det tillates 8000 m^2 BRA innenfor feltet. Derav skal det etableres en 6-avdelings barnehage med minimum 3000 m^2 uteareal. Utearealet skal være tilgjengelig for allmennheten utenom barnehagens åpningstid og inngå i beregning av MUA for planen.

Parkering, boder og teknisk rom helt eller delvis under terreng skal ikke beregnes i BRA. Takoppbygg for tekniske installasjoner og trappe-/heishus inngår ikke i regulert BRA.

Det beregnes ikke tillegg til bruksareal for balkonger overdekket av annen balkong, halvtak, overdekket sykkelparkering og parkering på terreng.

§ 6.3.3 Byggehøyder
Plankartet viser maks kotehøyder for bebyggelsen og parkeringskjellere. Takoppbygg for tekniske installasjoner og trappe-/heishus, begrenset til 20 % av takflaten, tillates etablert inntil 3 m over regulert gesims-/mønehøyde. Rekkverk til takterrasser tillates etablert over regulert gesimshøyde.

§ 7 UTEOPPHOLDSAREAL (FELT f_BUT1)

Felt f_BUT1 er felles strøkslekeplass og eies av boligområdet BBB1-5, BKS 1-8 og BT1 i fellesskap og skal være allment tilgjengelig. Fellesarealet skal tilrettelegges for lek og rekreasjon for barn og ungdom fra 10 år og eldre. Opparbeidelsen av strøkslekeplassen skal ta hensyn til eksisterende vegetasjon og terreng, og det skal velges lekeelementer som kan innfri disse kravene.

§ 8 ENERGIANLEGG, NETTSTASJONER (FELT BE1-3)

Det tillates oppført nettstasjoner innenfor feltet. Nettstasjonene skal ha kjøreadkomst for lastebil (L) og være tilgjengelig for drift og vedlikehold.

§ 9 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 9.1 Kjørevei med fortau (felt o_SKV1, o_SF1-2)
Offentlig samlevei for felt FKT1, BBB1-2, BT1, BBB4-5 og BKS4-8. Vei med fortau opparbeides med bredder som vist på reguleringsplanen. Veitiltak innfor feltet skal godkjennes av Ski kommune.

§ 9.2 Kjørevei (felt o_SKV2)
Felt o_SKV2 skal opparbeides som offentlig vei med venstresvingefelt eller passeringslomme. Veitiltak innenfor feltet skal godkjennes av Statens vegvesen.

§ 9.3 Kjørevei (felt o_SKV3)
Felt o_SKV3 er avsatt til utvidelse av regulert kjørebane for avkjøring til Parkveien. Kryss med passeringslomme Langhusveien x Parkveien skal godkjennes av Statens vegvesen.

§ 9.4 Kjørevei (felt o_SKV4, o_SF3)
Offentlig samlevei for feltene BBB3 og BKS1-3. Vei med fortau opparbeides med bredder som vist på reguleringsplanen. Veitiltak innfor feltet skal godkjennes av Ski kommune.

§ 9.5 Kjørevei (felt o_SKV5)
Offentlig adkomstvei til BBB4-5 og BKS4-8. Veien opparbeides med bredder som vist på reguleringsplanen. Veitiltak innfor feltet skal godkjennes av Ski kommune.

§ 9.6 Vei (felt o_SV1)
Adkomst til Langhus stasjon. Veitiltak innfor feltet skal godkjennes av Ski kommune.

§ 9.7 Annen veggrunn, grøntareal (felt o_SVG1-18)
Feltene o_SKV1-18 inngår i det offentlige veinettet. Det tillates å etabere oppstillingsplasser for brannbil og renovasjon innenfor feltene. Det tillates å anlegge renovasjonsanlegg i o_SVG7 og o_SVG12. Øvrige arealer skal istandsettes og tilsås.

§ 10 GRØNNSTRUKTUR
Feltene skal være allment tilgjengelig.

§ 10.1 Grønnstruktur (felt f_G1-2 og f_G4-7)
Eksisterende terreng og vegetasjon skal søkes bevart i størst mulig grad.

§ 10.2 Grønnstruktur (felt G3)
Felt G3 skal fungere som vegetasjonsbuffer for naturtypen Dalsåsen (Naturbase-ID BN00051351). Innenfor området skal terreng og vegetasjon bevares. Det er ikke tillatt med inngrep som forringer eller endrer verdien av eksisterende vegetasjon eller dennes bufferfunksjon. Det kan aksepteres hogst av enkelttrær i begrenset omfang dersom sterke sikkerhetsmessige hensyn tilsier det, men hogsten skal godkjennes av Ski kommune. Eksisterende stier kan holdes åpne og farbare, men ikke utvides.

§ 10.3 Grønnstruktur (felt f_G8-10)
Felt f_G8-10 skal opparbeides med parkpreg og inneholde lekeplasser, områder for opphold og anlegg for åpen fordrøyning av overvann. Det skal etableres en gjennomgående gangforbindelse i nord/sør retning som knytter seg til GT3 via internveier over BKS5.

Det tillates oppført pumpestasjon innenfor felt f_G8 og f_G10.
Det tillates å opparbeide adkomst og oppstillingsplass for brannbil i felt f_G9 og f_G10.

§ 10.4 Grønnstruktur (felt f_G11)
Felt f_G11 skal inngå i planområdets grønnstruktur. Det tillates å opparbeide en gangforbindelse mellom BKB1 og o_SF1. Feltet kan inngå i beregning av MUA for planen.

§ 10.5 Turvei (felt o_GT1, 2 og 4)
Innenfor feltene skal det opparbeides allment tilgjengelige turveier med fri bredde på 3 m, med belysning. Turveien innenfor felt o_GT1 skal være en kjørbar adkomstvei for BKB1, via BBB1. Turveien innenfor felt o_GT2 skal koble turveien innenfor felt o_GT1 sammen med gang- og sykkelveien langs Langhusveien.

§ 10.6 Turvei, Kongeveien (felt o_GT3)
Innenfor felt o_GT3 skal den gamle Frederikshalske kongevei opprustes til offentlig turvei. Der hvor rester etter eksisterende vei er synlig skal bredden forholde seg til dette. Mindre synlige deler av traseen opparbeides med en fri bredde på 2 m. Se § 12.1.2 for krav til opparbeidelse.

Det tillates kryssing av adkomstvei fra o_SKV5 til BKS4 i 5 m bredde over feltet. Høyder skal ikke fravike eksisterende terreng/turvei i krysningspunktet.

§ 10.7 Turvei (felt f_GT5)
Innenfor feltet skal det opparbeides en felles adkomst til felt f_BUT1 med 2 m fri bredde og 0,5 m kjørbar skulder for fremføring av vedlikeholdsmaskiner. Det kan anlegges belysning langs turveien. Mest mulig eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Etter fremføring av turvei skal området istandsettes og revegeteres med stedegen vegetasjon.

§ 10.8 Turvei, Bru (felt o_GT6)
Innenfor felt o_GT6, regulert i vertikalnivå 3, tillates oppføring av gangbru over Langhusveien innenfor feltet. Bruen skal utformes med en minimumsbredde for gangbane på 3,0 m. Maks bredde 4 m. Ved detaljprosjektering av gangbrua tillates justeringer av trasé og utforming innenfor bestemmelsesområdet #V05. Gangbrua skal kunne brøytes maskinelt og ha minimum frihøyde på 6 m fra vegbane Langhusveien (fv. 152). Teknisk plan skal godkjennes av Ski kommune og Statens vegvesen. Prosjekteringsgrunnlag for gangbru skal godkjennes av Vegdirektoratet.

§ 11 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

§ 11.1 Tilgjengelighet for allmennheten (#V01)
Det skal etableres offentlig tilgjengelig turveiforbindelse mellom o_SKV4 og o_GT4 gjennom området. Turvei kan kombineres med adkomstvei til BBB3.

§ 11.2 Tilgjengelighet for allmennheten (#V02)
Det kan etableres offentlig tilgjengelig trappeforbindelse fra o_SKV4 til f_BUT1 gjennom området.

§ 11.3 Støytiltak (#V03-4)
Innenfor bestemmelsesområdet tillates oppføring av støytiltak som tilpasses eksisterende terreng. Støytiltakene skal ikke komme i konflikt med de hensyn byggegrensen skal ivareta, jf. vegloven § 29.

§ 11.4 Plassering av gang- og sykkelbru (#V05)
Trasé for gangbru tillates justert innenfor bestemmelsesområdet.

§ 11.5 Regulering Fv. 152 i vertikalplan 2 (#V06)
Innenfor bestemmelsesområdet gjelder regulering for fv. 152, plan id 0213-200902, for vertikalplan 3 (over grunnen).

§ 11.6 Tilgjengelighet for allmennheten (#V07)
Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres en allment tilgjengelig gangforbindelse mellom BKB1 og o_SF1. Gangforbindelsen skal være minimum 2 m bred, og utformes som en trapp og/eller rampe.

§ 11.7 Opparbeidelse av torg (#B01)
Innenfor bestemmelsesområdet skal Parkveien opparbeides som et sammenhengende plassgulv som knytter bebyggelsen som grenser til bestemmelsesområdet sammen. Fortausareal skal differensieres fra kjøreareal med kansteinsvis på 2 cm. Det skal benytte materialer av høy estetisk kvalitet og gateløpet skal beplantes med oppstammede trær.

§ 11.8 Utforming av område (#B02)
Innenfor bestemmelsesområdet tillates det bebyggelse under terreng. Terrenget over bebyggelsen skal utformes med hensyn til bevaring av det eksisterende gårdstunet, se § 12.1.1 for krav til opparbeidelse.

§ 12 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

§ 12.1 Bevaring kulturmiljø

§ 12.1.1 Bevaring kulturmiljø, Langhus gård (H570_1)
Innenfor hensynssonen tillates ikke eksisterende bygninger, som i plankartet er avmerket med heltrukken fet linje revet, fjernet eller flyttet. Bygningenes eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares. Ski kommune kan gjøre unntak for mindre endringer under forutsetning av at mål, takform, fasade, vindu- og dørutforming, material- og fargebruk og bygningsmessige detaljer opprettholdes eller tilbakeføres. Ved utvendig vedlikehold og eventuell utskifting av vinduer, dører, listverk og lignende skal de originale materialene tas vare på. Enkelte takvinduer i plan med takflaten kan vurderes godkjent. Før søknad tas til behandling, skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet.

Den karakteristiske tomtestrukturen, historiske vegetasjonselementer/hage samt bygningenes plassering i landskapet skal i størst mulig grad bevares. Ny vegetasjon skal innordne seg i et tradisjonelt gårdsmiljø.

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for planlegging/oppgradering av bygg/ konstruksjoner og uteanlegg, men krav til universell utforming skal avveies i forhold til natur/terreng og kulturminnevern.

Innenfor bestemmelsesområde #B02 tillates det bebyggelse under terreng (felt FKT2). Terrenget over bebyggelsen skal reetableres med en jorddybde på minimum 1 m. Topp reetablert terreng skal tilpasses tilstøtende terrengnivå, og skal ikke endre eksisterende topografi i vesentlig grad. Utearealet skal tilpasses gårdens omgivelser og revegeteres med stedegne større trær og busker.

Det tillates ikke å etablere midlertidige anleggsveier og/eller riggområder tilknyttet utbyggingen av FKT1 og FKT2 innenfor hensynssonen. Nødvendige oppfølgende tiltak under anleggs- og driftsfasen skal utredes og sikres i en egen miljøoppfølgingsplan for dette området, som skal godkjennes av Ski kommune før det gis rammetillatelse.

§ 12.1.2 Bevaring kulturmiljø, Den Frederikshalske kongevei (H570_2)
Der hvor eksisterende vei er synlig skal endringene være så små som mulig. Mindre synlige deler av traseen skal opparbeides med samme karakter og bredde som den eksisterende. Toppdekket skal være naturgrus. Tiltaket skal ikke utføres på en måte som forringer veiens historiske kvaliteter.

For opparbeidelse vises til boken *Gamle veger og vegfar, Bruk – vern – og vedlikehold, DN-håndbok 5 1994,* utarbeidet av Direktoratet for naturforvaltning.

Det tillates kryssing av adkomstvei til felt BKS4 i 5 m bredde over hensynssonen. Opparbeidelse skal ikke fravike eksisterende terreng i krysningspunktet. Turveidekket skal være gjennomgående i krysningspunktet.

§ 12.1.3 Bevaring kulturmiljø, siktlinjer (H570_3)
Innenfor hensynssonen skal vegetasjon og byggtekniske installasjoner som lekeutstyr og boder utformes med hensyn til eksisterende historiske gårdstun, og plassers på en slik måte at viktige siktlinjer mellom tun og eksisterende bygg i Parkveien 4, den sørlige adkomsten til Langhus stasjon og Langhus skole ivaretas. Balkonger tillates ikke utkraget utover hensynsonen.

§ 12.2 Bevaring naturmiljø

§ 12.2.1 Bevaring av vegetasjon (H560_1)
Påvist rødlistearter innenfor hensynssonen skal bevares. Det tillates ikke utbyggingstiltak innenfor hensynssonen før en miljøoppfølgingsplan foreligger.

§ 12.2.2 Bevaring av vegetasjon (H560_2)
Påvist rødlisteart innenfor hensynssonen skal bevares.

§ 12.3 Hensynsone landbruk (H510)
Det skal etableres en hensynsone mellom bebyggelse og areal avsatt til LNF. Hensynssonen må utformes på en slik måte at det åpne kulturlandskapet i området ivaretas.

§ 12.4 Høyspenningsanlegg (H370_1-3)
Det tillatelse ikke oppføring av bebyggelse og anlegg for varig opphold innfor faresonen.

§ 12.5 Sikringssone for frisikt (H140)
Frisiktsoner framgår av plankartet som hensynssoner, og skal dimensjoneres og utformes iht. gjeldende veinorm.

§ 12.6 Reguleringsplan skal fortsatt gjelde (H910)
Reguleringsplan for gang/sykkelvei langs fv. 152, plan Id,0213-200902, skal fortsatt gjelde.

§ 13 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 13.1 Bestemmelser knyttet til rammetillatelse

<u>Skolekapasitet</u>
Før det gis rammetillatelse for boligutbygging skal tilstrekkelig grunnskolekapasitet være etablert.

<u>Kongeveien og bru</u>
Før det gis rammetillatelse for mer enn 250 boliger skal Kongeveien i felt o_GT3, bru over Langhusveien i felt o_GT6 og turvei i felt o_GT2 være etablert.

<u>Renovasjon</u>
Før det gis rammetillatelse skal plassering av renovasjon godkjennes av Follo Ren IKS.

§ 13.2 Bestemmelser knyttet til igangsettingstillatelse

Miljøoppfølgingsplan og marksikringsplan
Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan og marksikringsplan for omsøkt bebyggelse.

Kryss Langhusveien x Parkveien
Før det gis igangsettingstillatelse innenfor felt BBB1, BBB2, BBB4, BBB5, BT1 og BKS4-8, skal det foreligge godkjent byggeplan og gjennomføringsplan for krysset Langhusveien x Parkveien.

Kryss Langhusveien x Delfelt 2
Før det gis igangsettingstillatelse innenfor felt BBB3 og BKS1-3, skal det foreligge godkjent byggeplan og gjennomføringsplan for krysset o_SKV2 x o_SKV4 og støytiltak innenfor #V03 og #V04. Støytiltakene skal godkjennes av Statens vegvesen.

§ 13.3 Bestemmelser knyttet til brukstillatelse

Teknisk infrastruktur
Brukstillatelse kan først gis etter at påkobling til hovedledningen Ski-Haugbro er sikret.

Uteoppholdsareal
Før det gis brukstillatelse skal uteoppholdsareal for omsøkt bebyggelse være opparbeidet.

Lekeplasser
Før det gis brukstillatelse for bolig skal lekeplasser iht. krav være opparbeidet. Strøkslekeplass innenfor felt f_BUT1 inklusiv turvei i felt f_GT5, skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for mer enn 200 boenheter.

Samlevei
Før det gis brukstillatelse skal o_SKV1 og o_SF1 være ferdig opparbeidet fra Langhusveien x Parkveien frem til den bebyggelsen det gis brukstillatelse for.

Kryss Langhusveien x Delfelt 2
Før det gis brukstillatelse innenfor felt BBB3 og BKS1-3 skal kryss innenfor o_SKV2 være opparbeidet.

Gangforbindelse
Før det gis brukstillatelse innenfor felt BBB3 skal o_GT4 og gangforbindelse innenfor #V01 være opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse innenfor felt FKT1 og/eller BBB1, skal gangforbindelse innenfor #V07 være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Støyskjerming
Før det gis brukstillatelse for felt BKS1-2 skal støytiltak innenfor #V03-4 være ferdigstilt.

Torg
Før det gis brukstillatelse for FKT1 skal torget innenfor #B01 være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Nordre Follo kommune

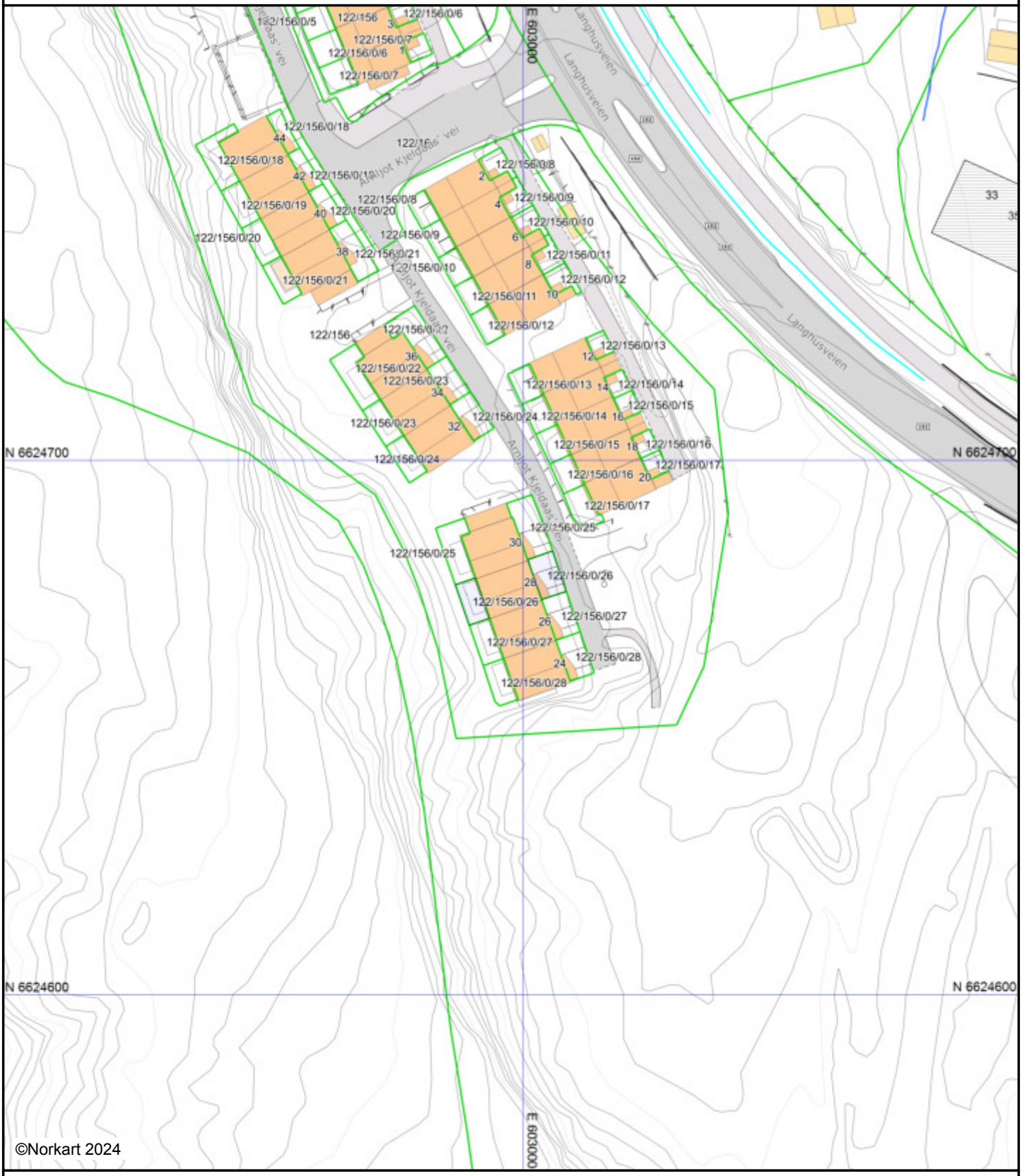
Grunnkart

Eiendom: 122/156/0/26
Adresse: Arnljot Kjeldaas' vei 28
Dato: 16.12.2024
Målestokk: 1:1000

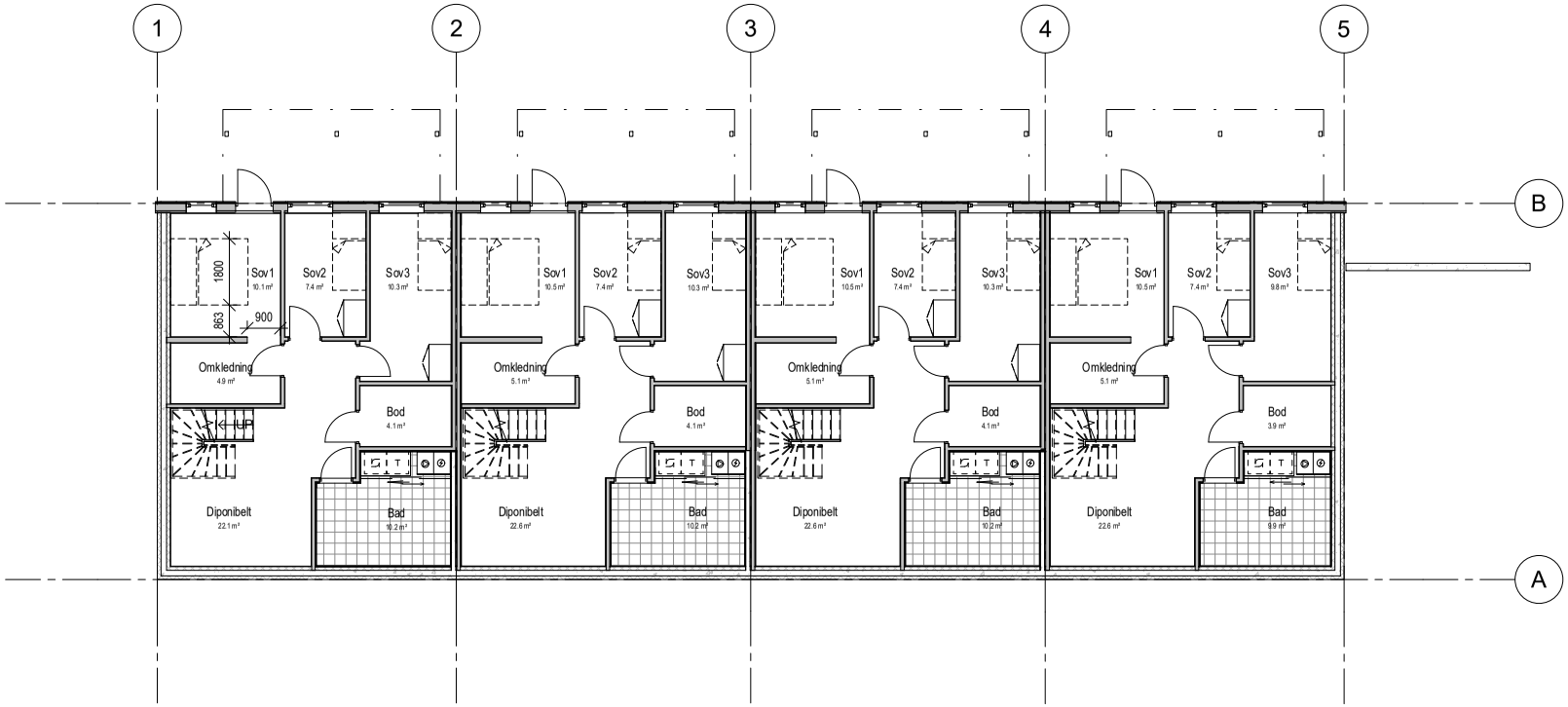
N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv

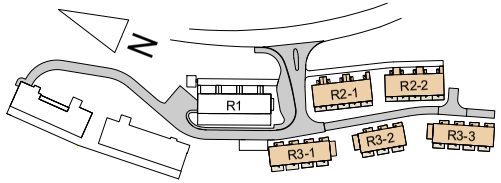


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



A_20_0U (Ra)
1 : 100

LOKALISERINGSFIGUR



Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

FASE: 03 - RAMMESØKNAD

MÅLESTOKK: 1:100

PROSJEKT / TEGNING: Langhus Gård - R3_3
Underetasje

DATO:	TEGN:	KONT:	FAGL:
11/04/19	Author	Approver	Checker

PROSJEKTNR: 110532_A_110_R3_3

TEGNINGSNR: A_20_R3_3_0U_Ra

REVISJON:

Copyright 2018 - JM Norge AS

O:\Region Oslo Vest\Prosjektarkiv Rud - K00807\Langhus Gård\P.110532 BT2_Småhus delfelt 2\0 Tegningsproduksjon\0 Modell\A_110_BKS3_R3_3.rvt



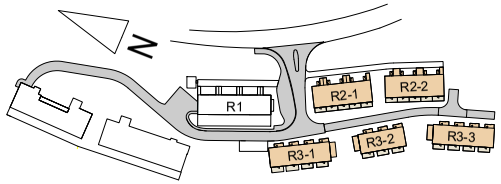
A_20_01 (Ra)

1 : 100

Bruksenhet	BRA$_s$	P-ROM
H01-01	148 m²	142,5 m²
H01-02	149 m²	143,5 m²
H01-03	149 m²	143,5 m²
H01-04	148 m²	142,5 m²

Bygning	
BRA	700 m²
BYA	436 m²

LOKALISERINGSFIGUR



Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

PROSJEKT / TEGNING

Langhus Gård - R3_3

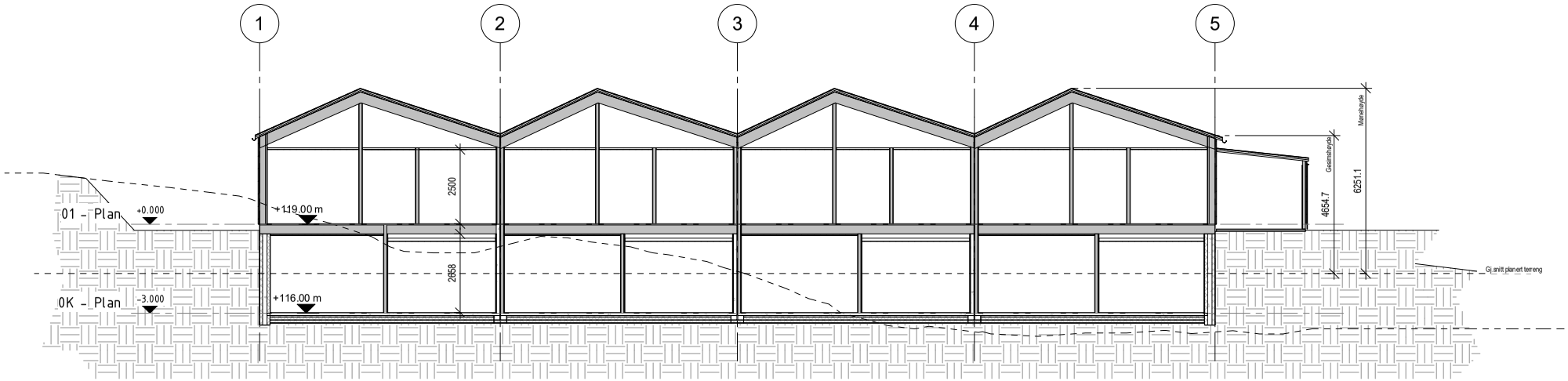
1. etasje

DATO:	TEGN:	KONT:	FAGL:
11/04/19	Author	Approver	Checker

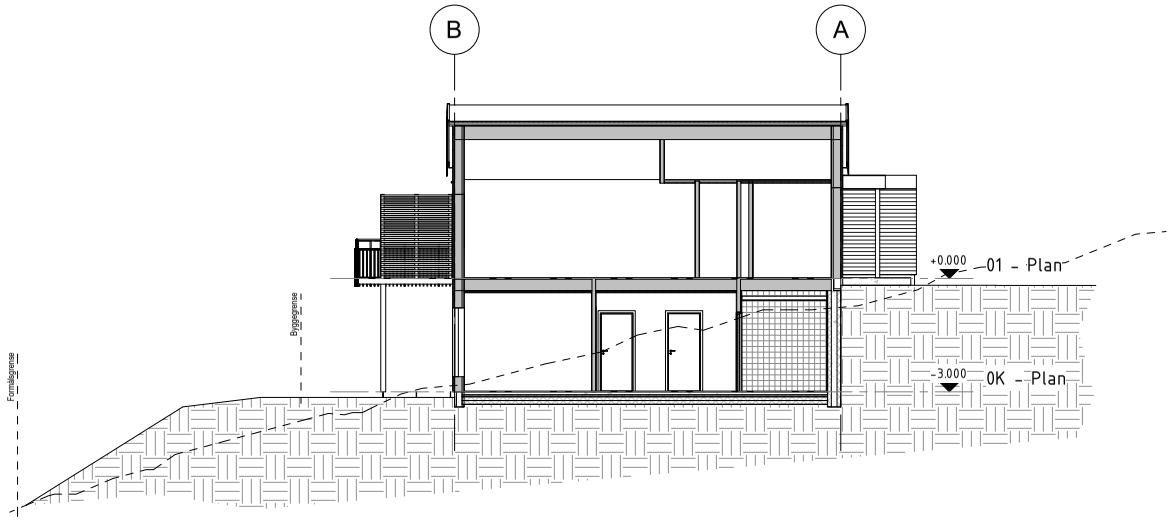
FASE	MÅLESTOKK:	PROSJEKTNR:	TEGNINGSNR:	REVISJON
03 - RAMMESØKNAD	1:100	110532_A_110_R3_3	A_20_R3_3_01_Ra	

Copyright 2018 - JM Norge AS

O:\Region Oslo Vest\Prosjektarkiv Rud - K00807\Langhus Gård\P.110532 BT2_Småhus delfelt 2\0 Tegningsproduksjon\0 Modell\A_110_BKS3_R3_3.rvt

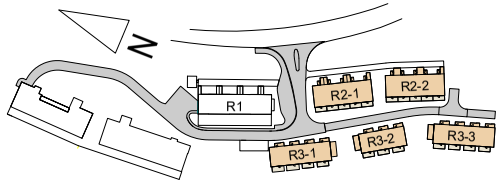


Section 1
1 : 100



Section 2
1 : 100

LOKALISERINGSFIGUR



Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

PROSJEKT / TEGNING

Langhus Gård - R3_3
Snitt

DATO:	TEGN:	KONT:	FAGL:
11/07/19	Author	Approver	Checker

FASE: 03 - RAMMESØKNAD

MÅLESTOKK: 1:100

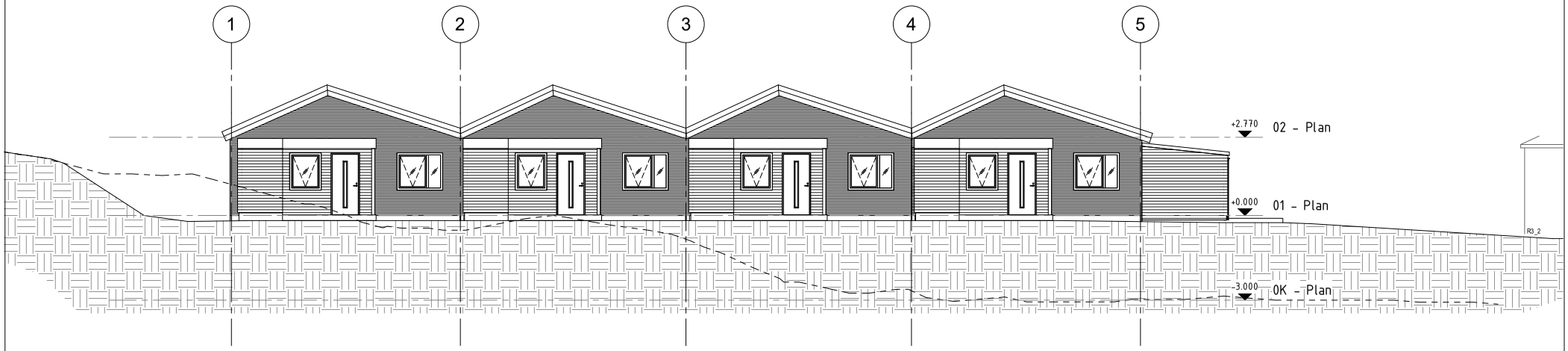
PROSJEKTNR: 110532_A_110_R3_3

TEGNINGSNR: A_40_R3_3_01_Ra

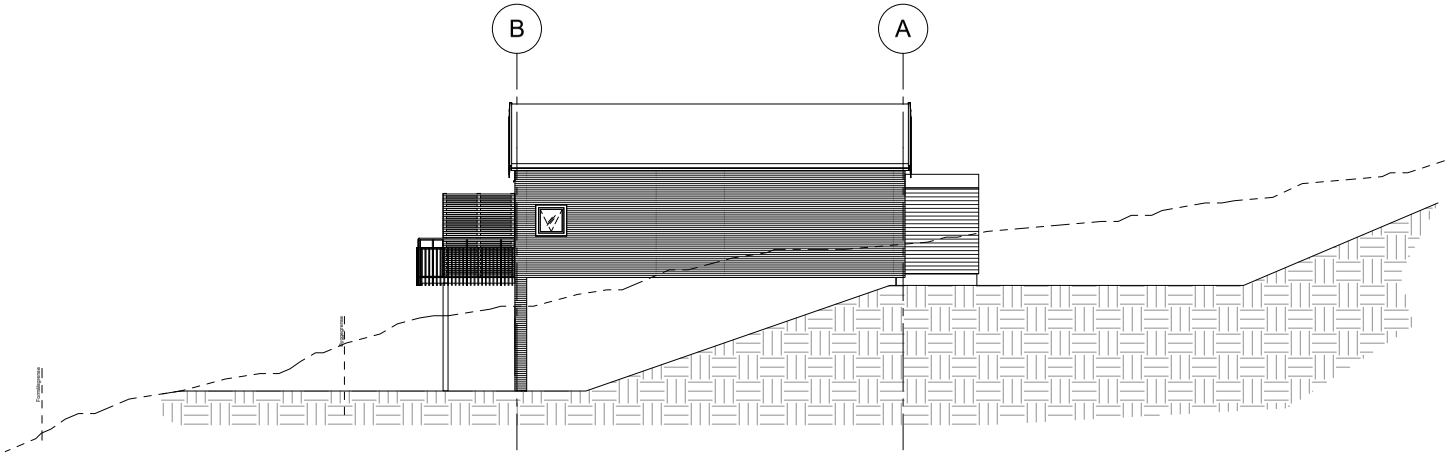
REVISJON:

O:\Region Oslo Vest\Prosjektarkiv Rud - K00807\Langhus Gård\P.110532 BT2_Småhus delfelt 2\0 Tegningsproduksjon\0 Modell\A_110_BKS3_R3_3.rvt

Copyright 2018 - JM Norge AS

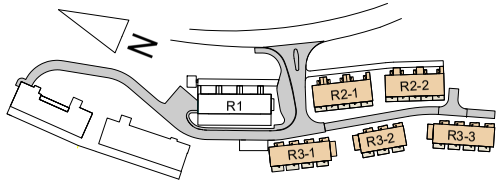


A_45_Øst (Ra)
1 : 100



A_45_Sør (Ra)
1 : 100

LOKALISERINGSFIGUR



Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

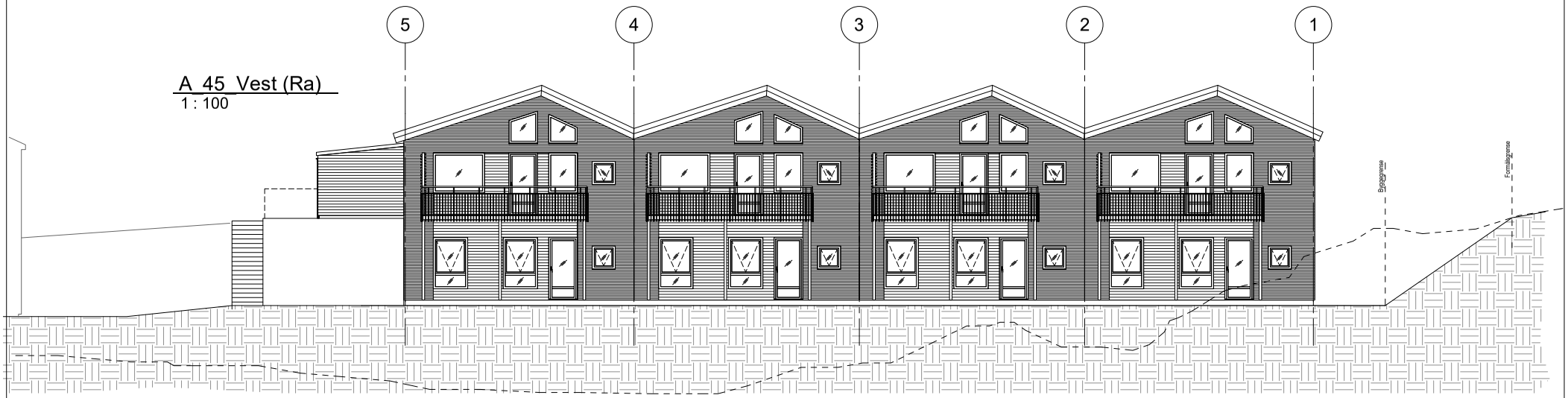
PROSJEKT / TEGNING
Langhus Gård - R3_3
Fasader

DATO:	TEGN:	KONT:	FAGL:
11/04/19	Author	Approver	Checker

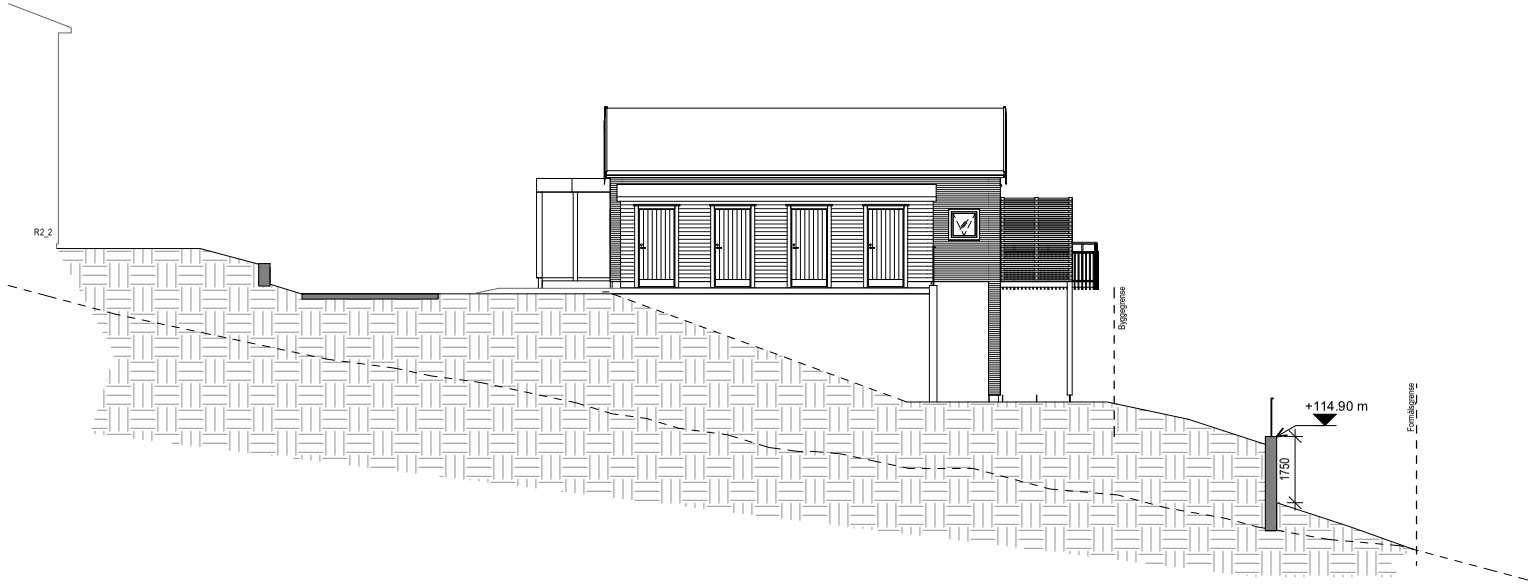
FASE	MÅLESTOKK:	PROSJEKTNR:	TEGNINGSNR:	REVISJON
03 - RAMMESØKNAD	1:100	110532_A_110_R3_3	A_45_R3_3_01_Ra	

O:\Region Oslo Vest\Prosjektarkiv Rud - K00807\Langhus Gård\P.110532 BT2_Småhus delfelt 2\0 Tegningsproduksjon\0 Modell\A_110_BKS3_R3_3.rvt

Copyright 2018 - JM Norge AS

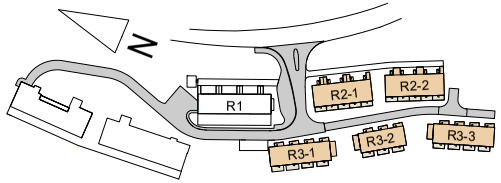


A_45_Vest (Ra)
1 : 100



A_45_Nord (Ra)
1 : 100

LOKALISERINGSFIGUR



Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

PROSJEKT / TEGNING

Langhus Gård - R3_3

Fasader

DATO:	TEGN:	KONT:	FAGL:
11/07/19	Author	Approver	Checker

FASE	MÅLESTOKK:	PROSJEKTNR:	TEGNINGSNR:	REVISJON
03 - RAMMESØKNAD	1:100	110532_A_110_R3_3	A_45_R3_3_02_Ra	

Copyright 2018 - JM Norge AS

O:\Region Oslo Vest\Prosjektarkiv Rud - K00807\Langhus Gård\P.110532 BT2_Småhus delfelt 2\0 Tegningsproduksjon\0 Modell\A_110_BKS3_R3_3.rvt

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
BYGG-20/00630-33		Tove Lill Henriksen	02.03.2023

Ferdigattest – tre stk. rekkehus

Saksopplysninger

Byggested:	Arnljot Kjeldaas' vei 24-44 – gnr./bnr. 122/156
Tiltaket gjelder:	Tre stk. rekkehus på området BKS3, 11 boenheter
Tiltakshaver:	JM NORGE AS
Ansvarlig søker:	STAV ARKITEKTER AS
Dispensasjon og rammetillatelse :	06.05.2020, sak BYGG-20/00630-6
Endringstillatelse:	18.09.2020, sak BYGG-20/00630-12
igangsettingstillatelse:	04.02.2021. sak BYGG-20/00630-15
Midlertidig brukstillatelse 1:	16.12.2021, sak BYGG-20/00630-24, rekke nr. 38-44 (4 stk.)
Midlertidig brukstillatelse 2:	12.01.2022, sak BYGG-20/00630-27, rekke nr. 32-36 (3 stk.)
Midlertidig brukstillatelse 3:	17.02.2022, sak BYGG-20/00630-31, rekke nr. 30-36 (4 stk.)
Søknad mottatt:	21.12.2022
Søknad komplett:	21.12.2022
Bygningsnummer:	300804493, 300804491, 300804490, 300804489, 300804498, 300804495, 300804494, 300804504, 300804503, 300804501, 300804499

Vedtak

Nordre Follo kommune gir ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 til 3 stk. rekkehus med til sammen 11 boenheter. Ferdigattesten er svar på søknad mottatt og komplett 21.12.2022.

Klage

Hvis dere vil klage på vedtaket, må dere gjøre det **innen tre uker** etter at dere fikk melding om vedtaket. Dere finner mer informasjon om klagerett og klagefrist på kommunens nettsider.

Kommunens kommentar

Tiltaket gjelder oppføring av 3 stk. rekkehus på området BKS3 på Langhus gård.

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

Tlf. 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Org.nr 922 092 648

Søknad om ferdigattest er mottatt 21.12.2022. Med søknaden bekrefter de ansvarlige å ha ferdigstilt tiltaket i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Kommunen gir ferdigattest på dette grunnlaget.

Sluttrapport med avfallsplan viser en sorteringsgrad på 92%.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger gjelder for tiltaket:

Beskrivelse	**Tegningsnummer**	**Mottatt**	**Saksdokument**
Situasjonsplan	Ikke nummerert	25.062020	20/00630-11
Utomhusplan	L_45_R2-R3_1_B, rev.2	25.062020	20/00630-11
Rekkehus R3-1			
Plan underetasje	A_20_R3_1_U_Ra	25.062020	20/00630-11
Plan 1. etasje	A_20_R3_1_1_Ra	25.062020	20/00630-11
Snitt	A_40_R3_1_01_Ra	25.062020	20/00630-11
Fasade nord	A_45_R3_1_02_Ra	25.062020	20/00630-11
Fasade sør	A_45_R3_1_01_Ra	25.062020	20/00630-11
Fasade øst	A_45_R3_1_01_Ra	25.062020	20/00630-11
Fasade vest	A_45_R3_1_02_Ra	25.062020	20/00630-11
Rekkehus R3-2			
Plan underetasje	A_20_R3_2_U_Ra	05.04.2020	20/00630-8
Plan 1. etasje	A_20_R3_2_1_Ra	05.04.2020	20/00630-8
Snitt	A_40_R3_2_01_Ra	05.04.2020	20/00630-8
Fasade nord	A_45_R3_2_02_Ra	05.04.2020	20/00630-8
Fasade sør	A_45_R3_2_01_Ra	05.04.2020	20/00630-8
Fasade øst	A_45_R3_2_01_Ra	05.04.2020	20/00630-8
Fasade vest	A_45_R3_2_02_Ra	05.04.2020	20/00630-8
Rekkehus R3-3			
Plan underetasje	A_20_R3_3_0U_Ra	05.04.2020	20/00630-8
Plan 1. etasje	A_20_R3_3_01_Ra	05.04.2020	20/00630-8
Snitt	A_40_R3_3_01_Ra	05.04.2020	20/00630-8
Fasade nord	A_45_R3_3_02_Ra	05.04.2020	20/00630-8
Fasade sør	A_45_R3_3_01_Ra	05.04.2020	20/00630-8
Fasade øst	A_45_R3_3_01_Ra	05.04.2020	20/00630-8
Fasade vest	A_45_R3_3_02_Ra	05.04.2020	20/00630-8

Ansvar

Endelig gjennomføringsplan er journalført i saksdokument 20/00630-32. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, nr. 10, datert 21.12.2022, til grunn for ferdigattesten.

Hvis det er ansvarsområder i tiltaket som ikke er tilstrekkelig ansvarsbelagt med foretak, har tiltakshaveren ansvaret alene. Dette gjelder også hvis tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak. Les mer i plan- og bygningsloven § 23-1.

Har du spørsmål?

Send melding her: https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/889718552. Husk å oppgi saksnummer og saksbehandler når du tar kontakt med oss.

Din saksbehandler er også tilgjengelig på telefon tirsdag og torsdag. Ring oss på telefon 02178, og oppgi navn på saksbehandleren du ønsker å snakke med.

Med hilsen

Tove Lill Henriksen
Ingeniør, saksbehandler

Hans Vestre
Avdelingsleder byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
STAV ARKITEKTER AS

Kopi til:
FOLLO BRANNVESEN IKS
JM NORGE AS
Nordre Follo kommune - Vei og Park
Nordre Follo kommune - VA plankoordinator Heidi Caroline Nymark

Utskriftsdato: 16.12.2024

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	122	**Bruksnr.**	156	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	26
Adresse	Arnljot Kjeldaas' vei 28, 1405 LANGHUS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2023**
Avløp	5 992,25 kr
Renovasjon	2 688,80 kr
Vann	4 746,25 kr
Sum	**13 427,30 kr**

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	124 m3	32,17 kr	1/1	0 %	3 989,70 kr	3 989,70 kr
Forbruk avløp i fjor	124 m3	34,15 kr	1/1	0 %	4 234,60 kr	4 234,60 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	-80 m3	32,17 kr	1/1	0 %	-2 574,00 kr	-2 574,00 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	-80 m3	34,15 kr	1/1	0 %	-2 732,00 kr	-2 732,00 kr
A konto forbruk vann i år	125 m3	34,20 kr	1/1	0 %	4 275,00 kr	4 275,00 kr
A konto forbruk avløp i år	125 m3	41,85 kr	1/1	0 %	5 231,25 kr	5 231,25 kr
Abonnement vann bolig	1 Boenhet	2 901,00 kr	1/1	0 %	2 901,00 kr	2 901,00 kr
Abonnement avløp bolig	1 Boenhet	4 580,00 kr	1/1	0 %	4 580,00 kr	4 580,00 kr
Fellesrenovasjon	1 Stk	3 591,00 kr	1/1	-20 %	2 872,80 kr	2 872,80 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	**22 778,35 kr**	**22 778,35 kr**

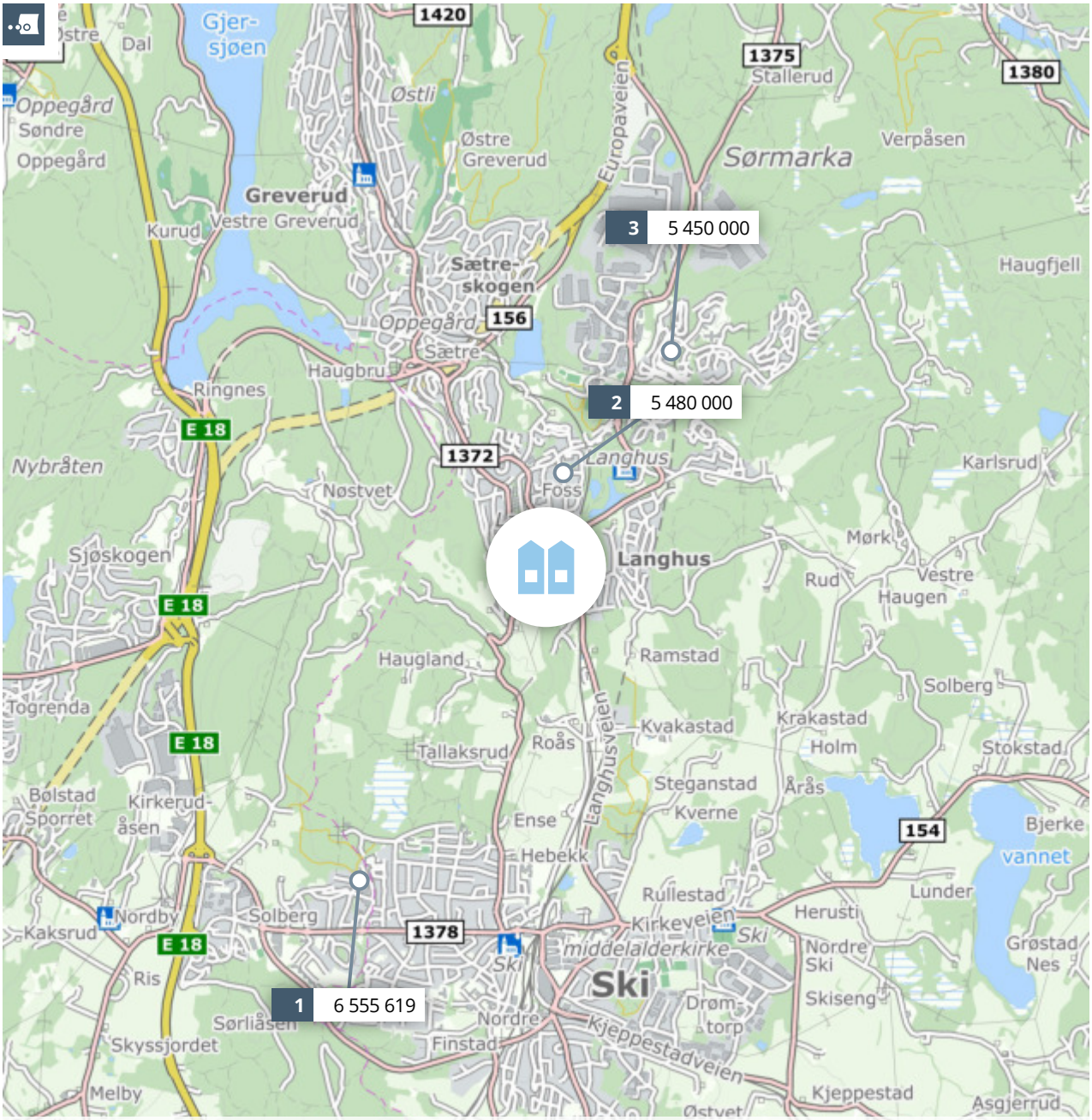
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ARNLJOT KJELDAAS' VEI 28

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 17.01.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Arnljot Kjeldaas' vei 28, 1405 LANGHUS

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 122 BNR 156 FNR 0 SNR 26 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS FOSS

Verdivurdert til

7 750 000

-	7 750 000	52 013
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	149 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						71 m²
Byggeår						2022

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	-
Parkering	

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

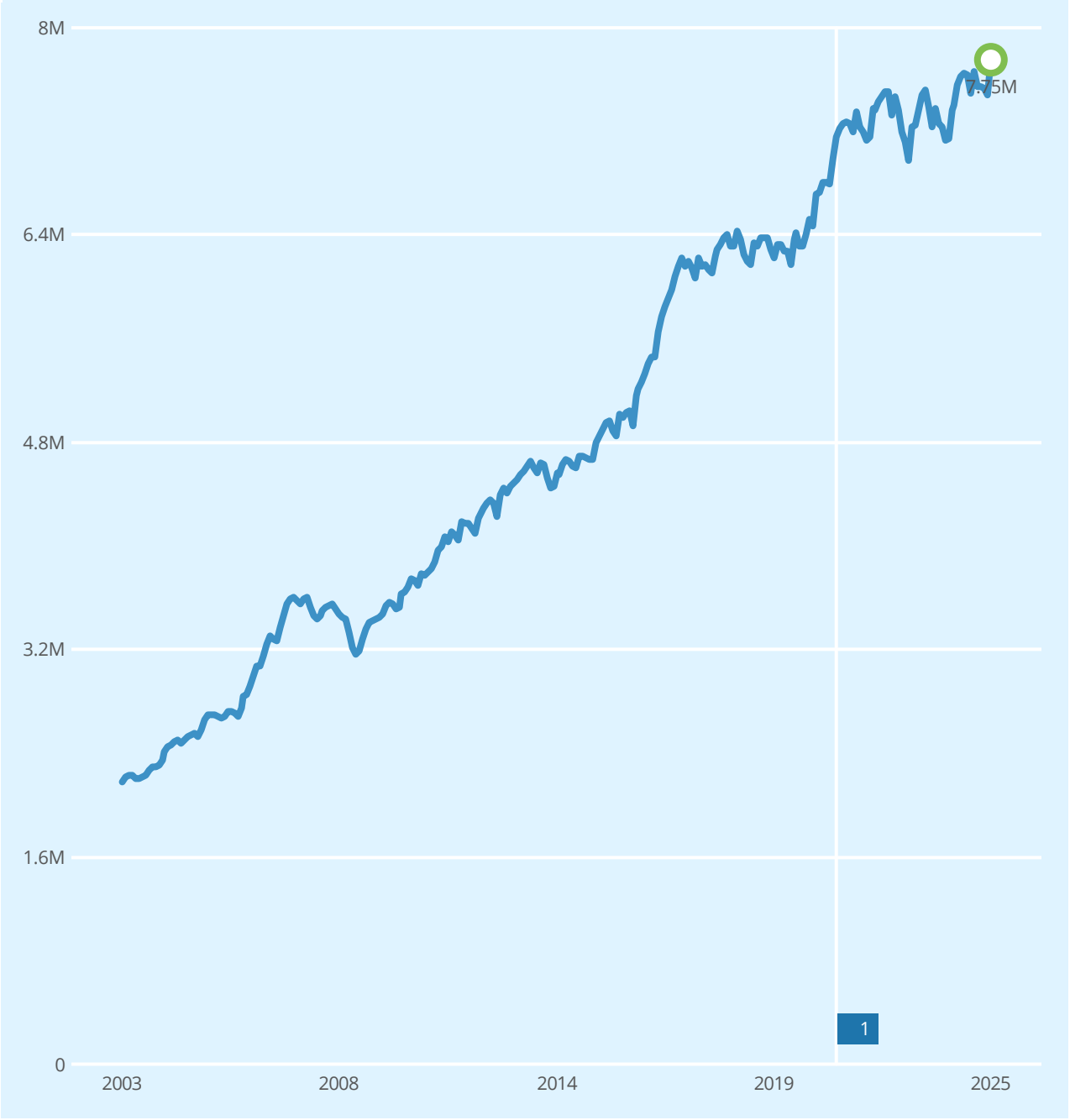
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grenseveien 14				17.07.2023	6 690 000	**6 500 000**	55 619	6 555 619	**47 851**
	137 m²	2012	69 m²	4 sov						
2	Parkveien 27				16.05.2017	4 700 000	**5 480 000**	0	5 480 000	**41 515**
	132 m²	1978	459 m²	3 sov						
3	Tyriveien 71				08.01.2024	5 300 000	**5 450 000**	0	5 450 000	**40 074**
	136 m²	1991	169 m²	3 sov						

Pent rekkehus med meget god planløsning. Garasjeplass og god intern beliggenhet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.03.2022		03.03.2022	-	7 590 000	-	7 590 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Rekkehus til salgs i 1405 LANGHUS nå

4
rekkehus til salgs

5.0M

4 764 000 Prisantydning i snitt

4.6M

4.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i

68
dager

Rekkehus solgt i 1405 LANGHUS siste 6 mnd

14
rekkehus solgt

5.5M

5.3M

5 145 000 Prisantydning i snitt

5 042 000 Salgspris i snitt

4.9M

Solgt i snitt i løpet av

57
dager

for 2% under prisantydning

Analyse m²-priser

52 013 Arnljot Kjeldaas' vei 28
Totalpris 7 750 000

48 193 NORDRE FOLLO kommune
i snitt siste 6 mnd

43 503 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

NABOLAGSPROFIL

Arnljot Kjeldaas' vei 28

Nabolaget Foss - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Langhus skole (1-7 kl.) 449 elever, 21 klasser	5 min 0.3 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 280 elever, 13 klasser	26 min 1.8 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 496 elever, 28 klasser	4 min 2.8 km
Ski ungdomsskole (8-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	4 min 3.5 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 281 elever, 16 klasser	8 min 4.4 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	6 min 4 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	7 min 5.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Langhus stasjon Linje L2	7 min 0.5 km
Langhus stasjon Linje 510, 516	7 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 22.4 km
Oslo Gardermoen	48 min

BARNEHAGER

Dalstunet barnehage (1-5 år) 60 barn	8 min 0.6 km
Langhus barnehage (1-5 år) 93 barn	9 min 0.6 km
Tussestien barnehage (0-5 år) 59 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Langhus Gård	3 min
Coop Extra Langhus	11 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

VARER/TJENESTER

Langhus Nærsenter	18 min
Apotek 1 Langhus	18 min
Ski Vinmonopol	6 min

SPORT

Langhus skole	6 min
Vevelstadåsen skole	26 min
Puls Langhus	3 min
PULS Bøleråsen	5 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil



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 2024

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Arnljot Kjeldaas' vei 28
Gnr. 122 Bnr. 156 Snr. 26 i Nordre Follo kommune

Oppdragsnummer:
120-24-0164

Meglerforetak: Oppegård Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Rune Ørndal
Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 45 88 65 00
E-post: rune.orndal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater