LYNGÅSEN 16

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Meglers verdivurdering
Energiattest
Opplysninger fra forretningsfører
Opplysninger fra kommunen
Nabolagsprofil
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet

Lyngåsen 16, 1405 LANGHUS

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 107, bnr. 237

Andelsnummer 138

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 03.03.2025 **Rapportdato:** 05.03.2025 **Oppdragsnr.:** 10040-1634 **Referansenummer:** FD1550

Autorisert foretak: Follo Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Bratberg **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

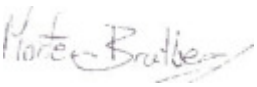
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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.

Follo Takst AS



Rapportansvarlig



Morten Bratberg
Uavhengig Takstingeniør
morten@follo-takst.no
957 81 845

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 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 byggeregler

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

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner annet enn ev. kort og omtale disse. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld.

Leiligheten har en innvendig normal standard fra hovedsakelig fra byggeåret. Må forventes noe oppussing/oppgraderinger av leiligheten. Borettslaget har skiftet ut alle vinduer og balkongdører i 2020.

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Anbefaler potensiell kjøper å lese gjennom rapporten nøye for å få en best mulig forståelse av boligens tilstand.

Leilighet - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

- Vinduer : Malte trevinduer med 2-lags glass. Utvendig karmer er beslått med aluminium.

- Malt balkongdør i tre med 2- lags glass.
- Malt hovedytterdør.

- Utgang til balkong på ca 8 kvm fra stue. Balkong er oppført med betongdekke som er belagt med impregnerte terrassebord. Rekkverk i malt treverkskonstruksjon. Levegg på hver side i betong.

- Eldre markise på balkong.
- Sykkel bod i felles bygg utenfor blokken. Denne er målt til ca 1,6 kvm.

INNVENDIG Gå til side

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: parkett i stue, kjøkken og entre. Fliser på bad. Nålefilt på soverom. Banebelegg på toalett rom.
Vegg: tapet og malt tapet/strie.
Himling: malt mur.

- Etasjeskiller er av betongdekke.

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

- Murt pipe med feieluke i leiligheten. Ingen ildsted montert.

- Dører : Innvendig har boligen malte glatte dører.

- Div. garderobeskap på soverom.
- Div. belysning.
- Tv/internett.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom er fra byggeåret og bør forventes renovert. Rommet er innredet som følger :
Tapet på vegger (fliser på vegger i dusjhjørnet). Malt mur i himling. Fliser på gulv.
- Innredninger : dusjkabinett, servantinnredning, speil i dører på overskap på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin.
Felles sentralavtrekk i bebyggelsen. Varmekilde i rommer av stråleovn på vegg.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra kjøkken og mot bad. Veggkonstruksjon er oppført med stålkonstruksjon og fuktmåling var således ikke mulig å gjennomføre. Ingen synlig avvik ble registrert. Dog er kan det ikke garanteres for at det ikke vil kunne være avvik andre steder mot dette badet.

KJØKKEN Gå til side

Opprinnelig kjøkkeninnredning med slette fronter i lys farge.
Laminerte benkeplater med nedfelt dobbel oppvaskkum.
Avsatt plass for : Kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : ja. Denne stod dog ikke på ved befaring.
Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

WC rom :
Overflate vegg : tapet.
Overflate gulv : banebelegg.
Gulvvarme : ingen.
Overflate himling : malt mur.
- Innredninger : toalett og servant. Overskap på vegg over toalett. Speil på vegg over servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledninger er av kobber. Det er besiktiget i rørskap.
- Det er avløpsrør av plast.

- Oppvarming : Leiligheten oppvarmes av elektriske panelovner. Stråleovn på bad.

- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter

- El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert i felles trappegang.
Hovedsikring: 32 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.

Beskrivelse av eiendommen

Overspenningsvern: nei.

- Brannslukningsapparat og røykvarslere med batteri.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Utvendig tomteforhold er ikke vurdert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

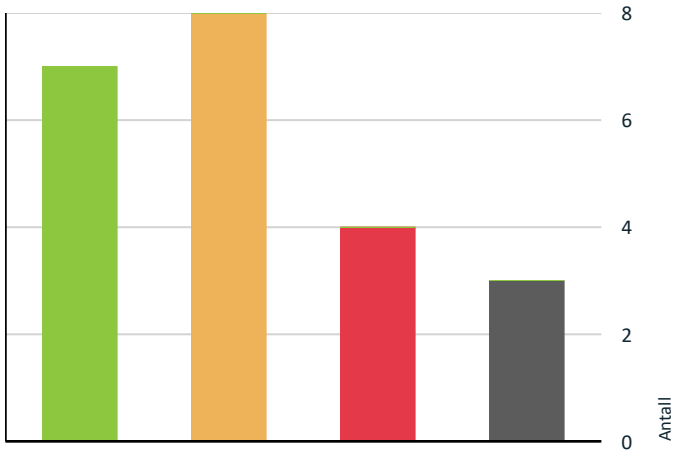
Leilighet

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

Det er mottatt byggemeldte tegninger for leiligheten. Det er ikke noe som tyder på at opprinnelig planløsning er forandret.

Sammendrag av boligens tilstand

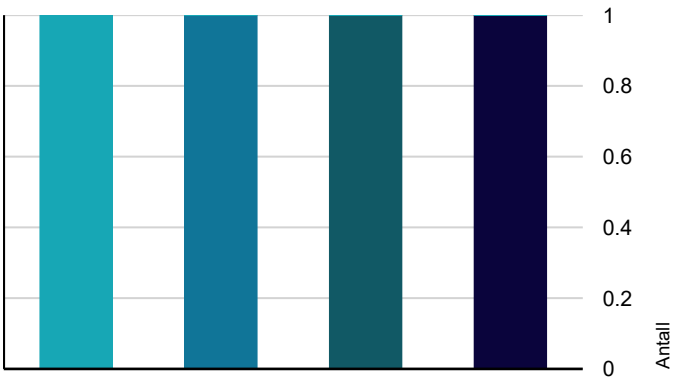
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann har ikke bedømt utvendig terrengforhold eller vært på yttertaket. Tilleggsbygninger på eiendommen er kun enkel visuelt befart.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/ seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner annet enn ev. kort og omtale disse.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld. Blir ikke kostandsestimert forhold/bygningsdeler med TG2 i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken/ spiseplass > Overflater og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varme generelt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdør	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken/ spiseplass > Avtrekk	Gå til side

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1985

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Leiligheten er pr. i dag ikke bebodd.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass. Utvendig karmer er beslått med aluminium.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Balkongdør

Malt balkongdør i tre med 2- lags glass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Ytterdør

Bygningen har malt hovedytterdør.
Ikke kjent om dør er brann og lydkvalifisert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dette er en opprinnelig dør som trolig ikke er lydkvalifisert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normal vedlikehold. For bedre lydisolering må ny dør monteres.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong på ca 8 kvm fra stue. Balkong er oppført med betongdekke som er belagt med impregnerte terrassebord. Rekkverk i malt treverkskonstruksjon. Levegg på hver side i betong.

Til info er det viktig å vedlikeholde balkongdekke og evt. sluk i gulv. Alder på tettesjikt er ikke kjent.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Gulv: parkett i stue, kjøkken og entre. Fliser på bad. Nålefilt på soverom. Banebelegg på toalett rom.
Vegg: tapet og malt tapet/strie.
Himling: malt mur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er hovedsakelig overflater fra byggeåret. Flere merker/hakk og skader på enkelte gulv og veggoverflater (særlig på kjøkken). Fargeforskjell etter teppe og andre møbler som har stått/ligget på bl.a parkett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppussing og utskiftninger av flere overflater må forventes i leiligheten.





TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Målt høydeskjell i stue/kjøkken og soverom. Laveste punkt er målt ved hjørnet nordvest i spisestue og ved balkongdør i stue. Høyeste punkt ved kjøkkeninnredning og ved pipe i stue.

Målinger er utført med en streklaser og tilfeldig punktmåling med tommestokk. Til info er ikke alle rom blitt målt.

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

Bygningsdelen fungerer til tenkt funksjon. Ingen tiltak er nødvendig utført. Ved evt. utskiftning av gulv/parkett bør undergulv kontrolleres opp mot høyst tillatte planavvik for det spesifikke gulv en måtte velge (det forskjell på toleransekrav til et hvert produkt).

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000






TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling:
Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over 100 Bq/m3. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

TG IU Pipe og ildsted

Murt pipe med feieluke i leiligheten. Ingen ildsted montert. Styret i borettslaget må kontaktes for å få samtykke om evt. montering av ildsted (gis ingen garanti for tillatelse for dette).

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tilstandsrapport

TG IU Andre innvendige forhold

- Div. garderobeskap på soverom.
- Div. belysning.
- Tv/internett.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renovert (innredning og dusjkabinett er jmf. rekvirent montert i senere tid. Årstall ikke kjent).
Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dus-jkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et el-dre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
Det vil da være opp til kjøper å oppgra-dere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Bad har vært i daglig bruk og er innredet som følger :
Tapet på vegger (fliser på vegger i dusjhjørnet). Malt mur i himling. Fliser på gulv.
Innredninger : dusjkabinett, servantinnredning, speil i dører på overskap på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin.
Felles sentralavtrekk i bebyggelsen. Varmekilde i rommer av stråleovn på vegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ukjent membran på dette badet. Sluk, røropplegg og evt. membran i rommet er fra byggeåret og har passert forventet levetid. Bom i flere gulvfliser og enkelte sprekte fliser under servant. Ikke synlig oppkant eller mansjett rundt rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales at bad totalrenoveres. Da må alle forhold med tettesjikt, sluk m.m. dokumenteres.

Mulighet for å de og remontere innredning og kabinett.

Kostnadsestimat: Over 300 000







Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra kjøkken og mot bad. Veggkonstruksjon er oppført med stålkonstruksjon og fuktmåling var således ikke mulig å gjennomføre. Ingen synlig avvik ble registrert. Dog er kan det ikke garanteres for at det ikke vil kunne være avvik andre steder mot dette badet.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN/ SPISEPLASS

TG 3 Overflater og innredning

Opprinnelig kjøkkeninnredning med slette fronter i lys farge. Laminerte benkeplater med nedfelt dobbel oppvaskkum.
Avsatt plass for : Kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : ja. Denne stod dog ikke på ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist råte/fuktskader i overflater.

Synlig fuktskader i bunn av skap under vask. Ved fuktmåling i bunnplate ble det konstatert fukt i bunnplate ved befaring. Ble ikke konstatert årsak til fukt i bunnplate da det ved bruk av vask ikke viste tegn til utettheter.
En hypotese kan være at overløp fra varmtvannsbereder ikke er tett. Vanninntak ble stengt med stoppekran ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Nærmere undersøkelser til fukt må gjennomføres og utbedres. Da innredning har fått skade i bunnplate som følge av fukt og at innredning generelt er preget av slitasje og elde bør ny kjøkkeninnredning forventes montert.
Kostnadsestimat for dette vil variere stort i forhold til type og størrelse på kjøkkenet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000









ETASJE > KJØKKEN/ SPISEPLASS

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre ventilator som har passert over halve forventede levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan ikke gis noen garanti for hvor lenge gjenværende levetid er på denne ventilatoren. Naturlig at denne skiftes ut når kjøkken skal renoveres.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

WC rom :
Overflate vegg : tapet.
Overflate gulv : banebelegg.
Gulvvarme : ingen.
Overflate himling : malt mur.

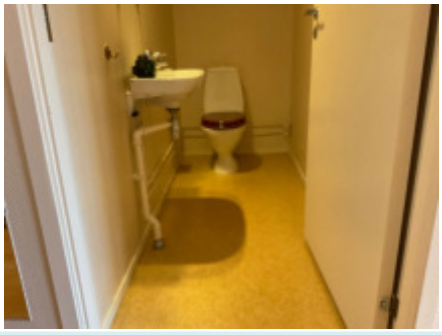
Innredninger : toalett og servant. Overskap på vegg over toalett. Speil på vegg over servant.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Opprinnelig overflater og sanitærutstyr. Tapet har div. skader og over halve forventede levetid på sanitær er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppussing bør vurderes av kjøper selv.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er besiktiget i rørskap.

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

Irr, på kobberrør under vask på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Grunnet registrert fukt på kjøkken bør vannrør vurderes å skifte ut med nytt. Kontroll av rørlegger må gjennomføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Rekvirent opplyser at avløpsrør nylig blitt spylt opp avløpsrør i regi av borettslaget.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

TG IU Varme generelt

Leiligheten oppvarmes av elektriske panelovner. Stråleovn på bad.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

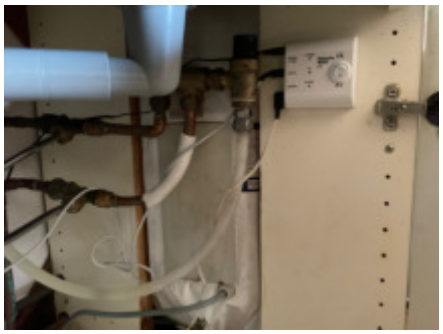
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
• Det er avvik:

Det ble målt utslag på fukt i bunn av kjøkkenskap ved vask ved befaring og overløp fra bereder er koblet til vasken. Det bør kontrolleres tettheten fra overløp fra bereder og til vask/avløp (det ble observert vann i dette varerøret ved befaring).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas en kontroll av bereder og overløpsledning fra denne. Bereder er også blitt 21 år og bør således vurdere å skifte ut denne når kjøkkenet skal renoveres.

Tilstandsrapport





TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert i felles trappegang.
Hovedsikring: 32 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: nei.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det er ikke kjent om hovedinntakskabel er skiftet etter byggeåret. Ny innmat i sikringsskap ble montert i 2019. Eier har samsvarserklæring på dette.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Skiftet innmat i sikringsskap i 2019. Selger har samsvarserklæring på dette. Ikke kjent om det er utført andre elektriske arbeider hvor det da skulle eksistert en samsvarserklæring på.

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?
   Ukjent 2 stk. kurser var slått av ved denne befaringen.

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Inntak og sikringsskap

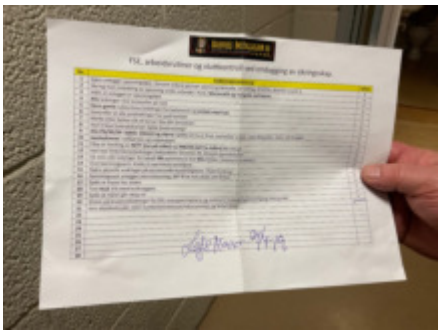
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

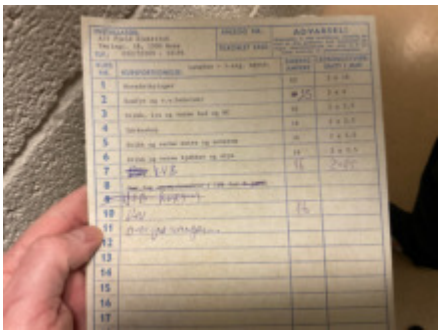
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Generelt anbefales det utført periodisk el. sjekk av boliger. Det anbefales en teknisk vurdering av el-anlegg, da det ikke foreligger dokumentasjon eller har vært kontroll/ el-tilsynsrapport på hele anlegget i nyere tid. Det anbefales at vurdering og kontrollen utføres av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet eller en sertifisert el- takstmann.

Generell kommentar

Takstmann har ingen kompetanse innenfor elektro og kun åpenbare feil/mangler som evt. blir anmerket i denne rapporten.







TG 1 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.

Brannslukningsapparat og røykvarslere med 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?
Ukjent Rekvirent jobber i Noha som er ett selskap som både lager og kontrollerer brannslukningsapparater. Dette apparatet har nylig blitt

Tilstandsrapport

kontrollert. Opplyst av rekvirent.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



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

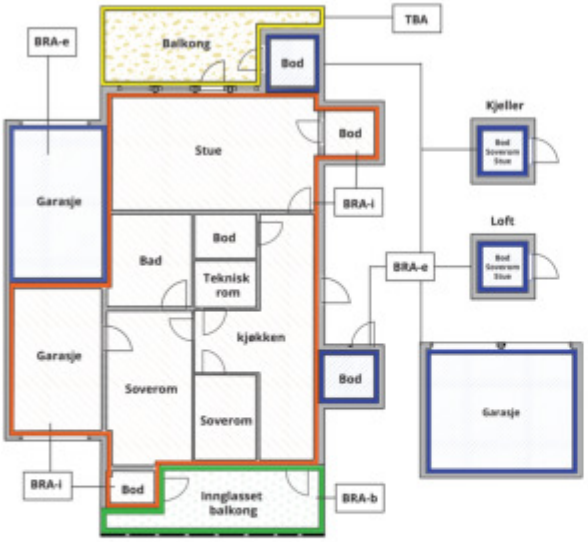
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	84			84	8
Kjeller		9		9	
SUM	**84**	**9**			**8**
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, Toalettrom, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Kjøkken/ spiseplass		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser (Bosch laser og blir avrundet til nærmeste hele tall). Areal er målt til 83,6 kvm.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er mottatt byggemeldte tegninger for leiligheten. Det er ikke noe som tyder på at opprinnelig planløsning er forandret.

Brannceller

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

Kommentar: Alle boliger med flere boenheter oppført før 2010, tilfredsstiller ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

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)
Leilighet	84	0

Kommentar

Leilighet	Arealer er innvendig målt med laser (Bosch laser og blir avrundet til nærmeste hele tall). Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2025	Morten Bratberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	107	237		0	48317.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lyngåsen 16

Hjemmelshaver
Lyngåsen Borettslag

Kommentar
Felles eiet tomt i borettslaget hvor areal er hentet fra eiendomsregisteret Ambita.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LYNGÅSEN BORETTSLAG	961704669		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Corneliussen Inger Johanne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
138	25 660	23 726	*31.12.2024*	206 623	*31.12.2024*

Kommentar
Andel gjeld/formue og opprinnelig innskudd er gitt av forretningsfører.

Årsregnskap

Regnskapsår	0		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar
Årsregnskap til borettslaget er ikke gjennomgått. Henviser til prospekt for denne info.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et barnevennlig område på Bøleråsen i Ski kommune Ca 7 km nordøst for Ski sentrum. Kort avstand til idrettsanlegg, skoler, flere barnehager, Langhus senter med flere forretninger, post, bank, lege, skoler, barnehager, Vevelstad jernbanestasjon m.m. Ca. 7 minutter med bil til Ski hvor du finner et rikt utvalg av forretninger, bank, post, videregående skoler, flerkino, hotell, restauranter, stort idrettsanlegg. Ski Storsenter med over 120 flotte forretninger, spisesteder mv. Ca. 10 minutter med bil til Vinterbrosenteret, Tusenfryd fornøyelsesparken og flott badeplass på Breivoll. Ca. 20 min med tog til Oslo. Fine turområder i nærmiljøet med turløyper til bl.a. Sterkrudhytta og Stallerudhytta samt fine områder i Nøstvedtmarka.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei og private internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Henviser til salgsprospekt for info vedr. reguleringsplan for område/eiendommen.

Om tomten

Felles eiet tomt i borettslaget på 48.317 kvm. med trivelig og variert uteområde. Dels naturtomt, dels opparbeidet med asfalterte interne gangveier, gressplen og beplantning. Fine uteplasser med sittebenker og lekeplasser. Området er barnevennlig ettersom intern veiene bare er oppe for nødvendig kjøring.
Leiligheten har utgang til egen balkong på ca 8 kvm fra stue.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått ved utarbeidelsen av denne rapporten.

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.

Parkering

Opplyst at andelen disponerer en fast biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg på eiendommen. Ellers parkering etter områdets bestemmelser.

Kort beskrivelse av bebyggelsen

Blokkbebyggelse oppført i støpte betongkonstruksjoner. Grunnmur og bærende konstruksjoner i betong. Yttervegger i utfyllende isolert bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning. Leilighetsskillende vegger i mur/betong. Saltak i treverkskonstruksjon tekket med korrugerte stål/aluminiumsplater. Etasjeskille i betong. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If forsikring	2466298			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Rekvirent			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	05.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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/FD1550

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120250023

Selger 1 navn
Rune Harald Corneliussen

Gateadresse
Lyngåsen 16

Poststed	Postnr
Langhus	1405

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: inger johanne corneliussen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Rune Corneliussen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1993

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.: 3335167

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120250023

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	byttet dusjkabinett vask
Arbeid utført av	anderstuen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	spyling av avløpsrør
Arbeid utført av	lyngåsen borettslag

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

Beskrivelse	pipe har fått nye rør innvendig

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	byttet sikringsskap
Arbeid utført av	raufoss installasjon

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120250023

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	byttet panel utvendig
Arbeid utført av	lyngåsen borettslag

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120250023

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 120250023

E-Signing validated

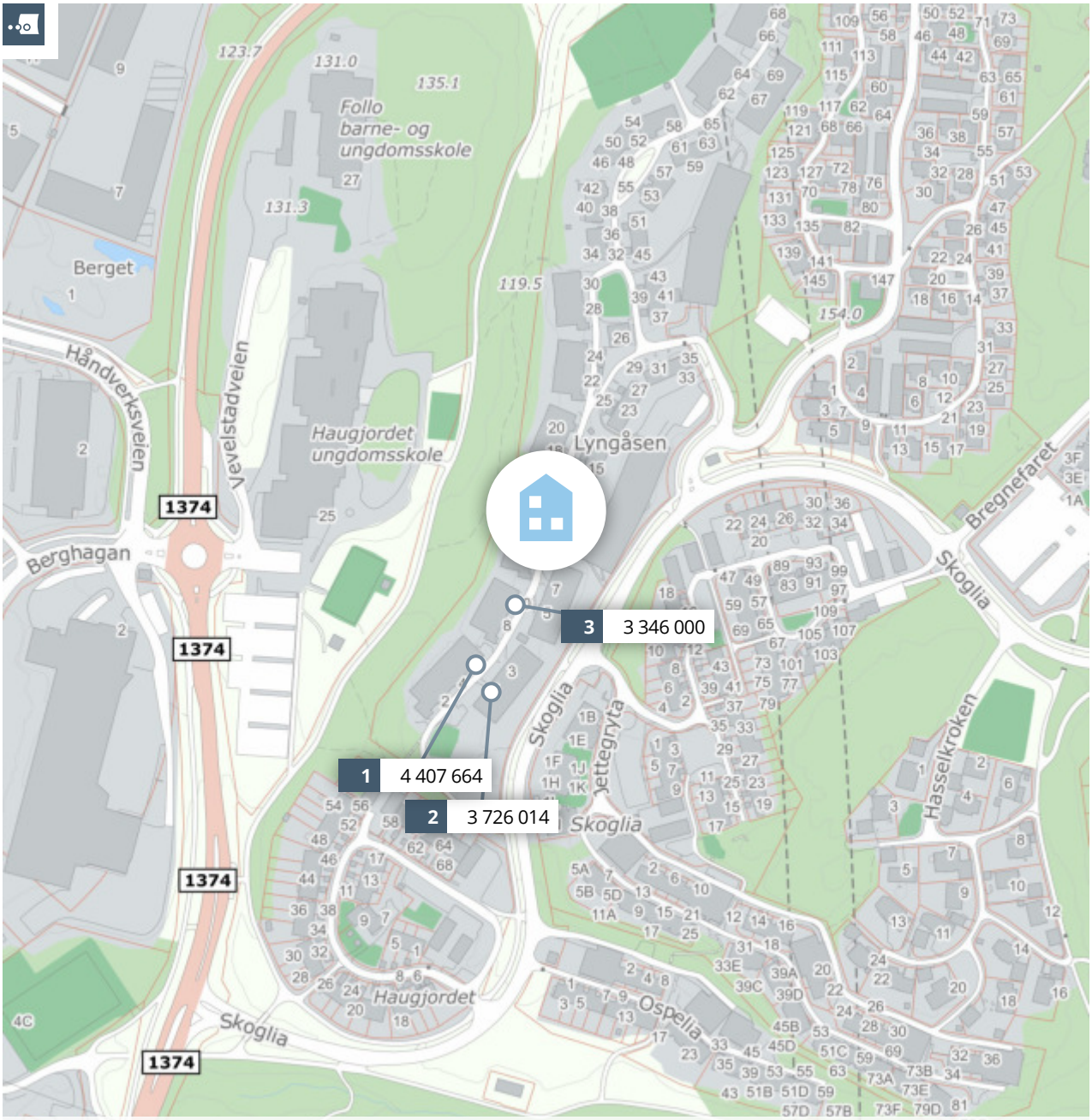
secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
rune corneliussen	c28ddb573e0fc32718a749d f9c3d43e429d16650	04.03.2025 18:04:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 120250023

- 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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

LYNGÅSEN 16

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 06.03.2025

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: Roger Edvardsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lyngåsen 16, 1405 LANGHUS

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1985

GNR 107 BNR 237 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Bøleråsen

Verdivurdert til

3 400 000

206 623	3 606 623	38 781
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	93 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1985

Fellesutgifter	5 381
Formue	23 726
Soverom	3
Etasje	1

Balkong 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.

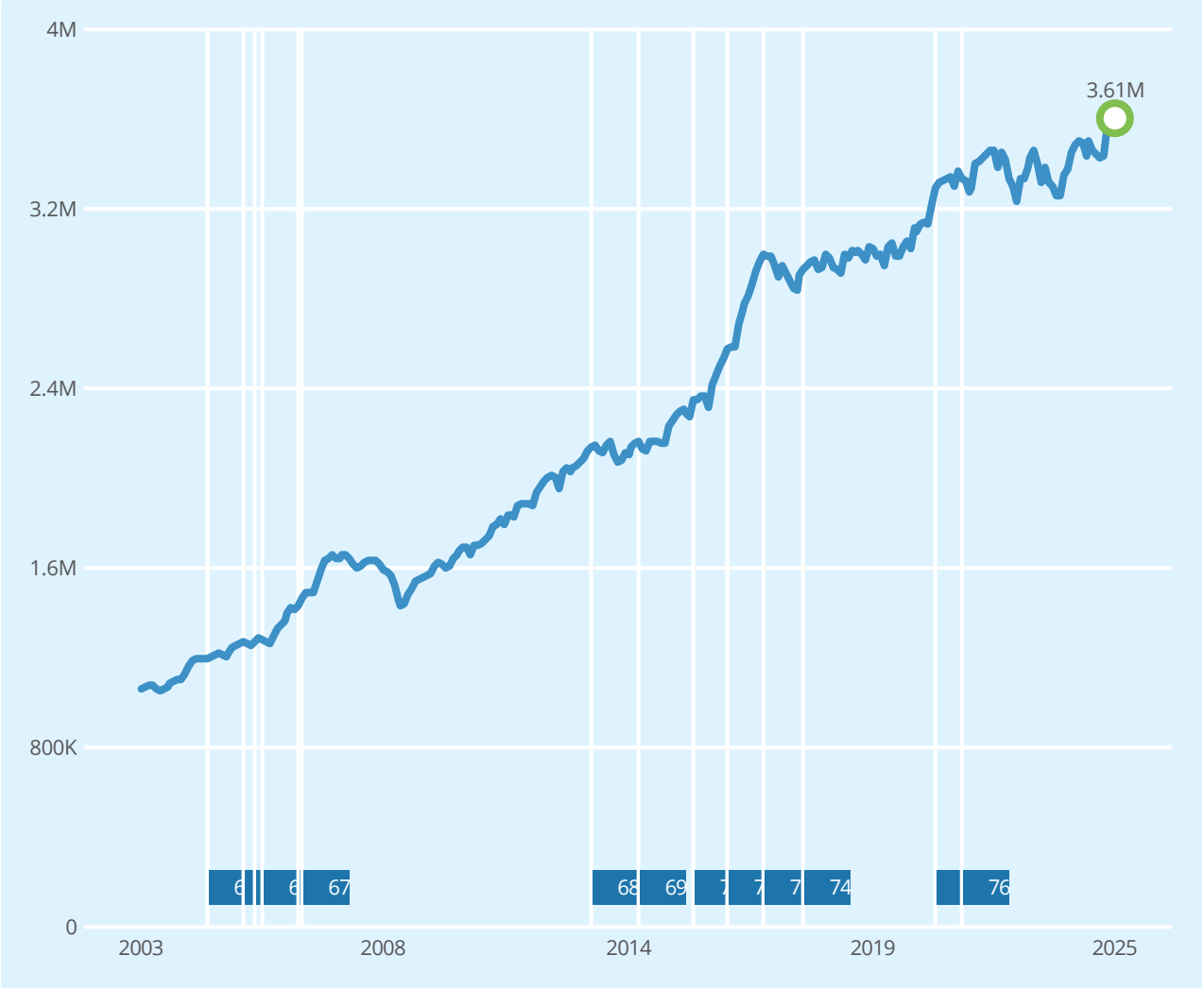
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lyngåsen 6 84 m²	1985	1. etg	3 sov	17.01.2025	4 200 000	**4 200 000**	207 664	4 407 664	**52 472**
2	Lyngåsen 1 74 m²	1984	4. etg	3 sov	02.09.2024	3 650 000	**3 525 000**	201 014	3 726 014	**50 352**
3	Lyngåsen 10 85 m²	1985	1. etg	3 sov	01.07.2020	3 400 000	**3 200 000**	146 000	3 346 000	**39 365**

Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring, og har laget en Verdivurdering/E-takst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

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

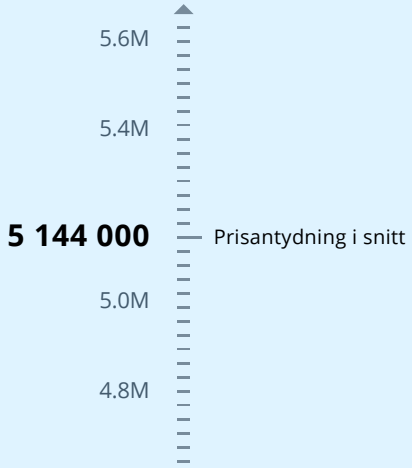
1 Terrassehus
2 Terrassehus
3 Terrassehus
4 Terrassehus
5 Terrassehus
6 Terrassehus
7 Rekkehus

+69 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i 1405 LANGHUS nå

19
leiligheter til salgs

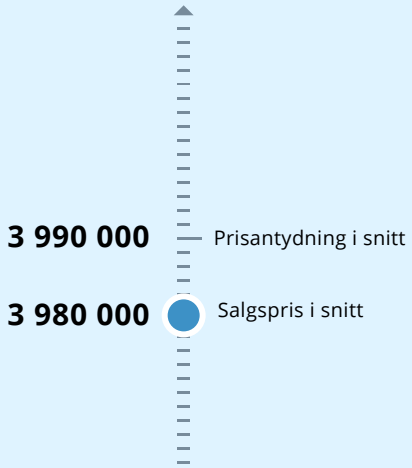


Annonsene har i snitt ligget ute i

49
dager

Leiligheter solgt i 1405 LANGHUS siste 3 mnd

30
leiligheter solgt

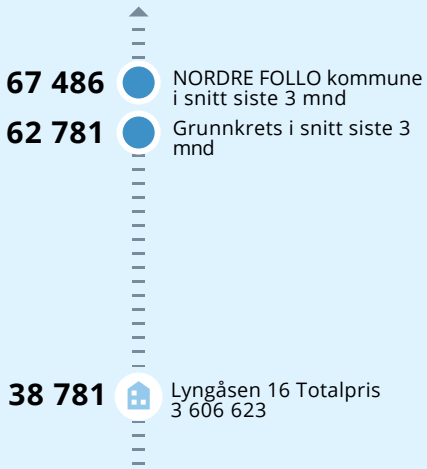


Solgt i snitt i løpet av

56
dager

for 0.3% under prisantydning

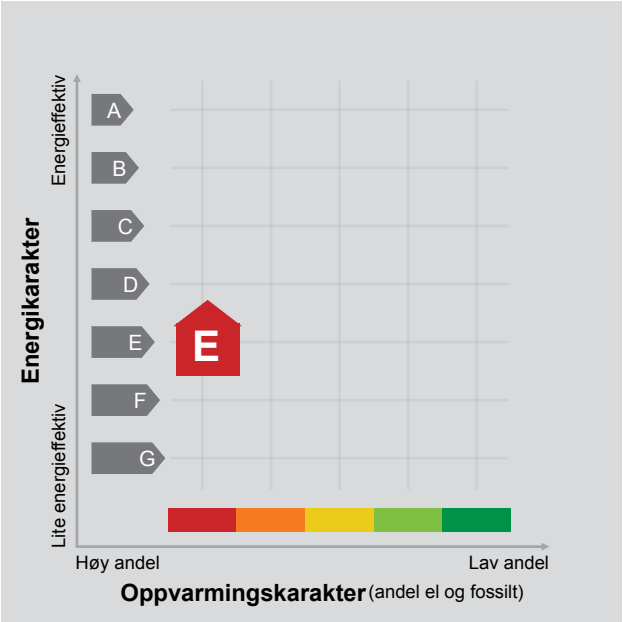
Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Lyngåsen 16
Postnummer	1405
Sted	LANGHUS
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	237
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6561195
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-87974
Dato	05.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for naturlig ventilasjon
- Etterisolering av yttervegg
- Tilføre varme ved hjelp av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1985
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 8: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 10: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 19: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 21: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Oppegård Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Kvadrat v/Erik Tenden Nyborg
Strandliveien 4, 1410 KOLBOTN
E-post: WM120_3005137@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005137/120-25-0023 lyngåsen 16 . Vår ref.: 4171-1-1604 Dato: 25.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lyngåsen Brl Ba
Organisasjonsnr:	961704669
Andelseier:	Corneliussen (bo), Inger Johanne
Medeier:	
Leilighetsnummer:	1604
Adresse:	Lyngåsen 16, 1405 LANGHUS
Andelsnummer:	138
Gnr.	107
Bnr.	237
Borettsinnskudd:	Kr. 25 660,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring (35704) - polisenummer 2466298.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget er ikke medlem av Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS Det følger bruksrett til EN parkeringsplass pr. leilighet/rekkehus. Parkeringsplassen skal alltid følge leiligheten/rekkehuset. (md. utgifter er inkl. i felleskostnadene). Det er egen vannmåler i hver leilighet/rekkehus. Melding om ny eier må gis til Nordre Follo Kommune med navn og fødselsnummer på kjøper. Ytterligere spesifisering av totale felleskostnader. Felleskostnader oppført først i brevet er fordelt etter fordelingsnøkkel, felleskostnader etter er likedelt på alle andeler, EIKA er likedelt på alle andeler, mens EIKA2 OG EIKA3 er fordelt etter brøk på andelene. (se splitt under Fellesgjeld, kapitalkostnader og evt. avdragsfrihet under Økonomiske opplysninger om leiligheten) Kommunale avgifter inngår i felleskostnader, og avregnes den enkelte andelseier etter at borettslaget er fakturert i sin helhet fra kommunen.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	90527175126
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,30%
Restsaldo	44 673 038,00
Innfrielsesdato:	28.08.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 106,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader lik fordeling	2 358,00	
Lån lik fordeling	244,00	
Kommunale avgifter	1 028,00	1 303,00 fra 01.03.2025
Lån fordelt etter brøk	626,00	
Felleskostnader, brøk	850,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	570,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 641,-
Annen formue:	23 726,-
Gjeld:	206 623,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	90527175126
Restsaldo:	206 623,00
Kapitalkostnader:	1 356,64

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 206 623,00,- pr. dags dato.

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Hanne Railo pr. e-post: hanne.railo@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til eierskifte@obos.no.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4171

Lyngåsen Brl Ba

Velkommen til årsmøte i Lyngåsen Brl Ba

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

Dato for årsmøtet:

18. april 2024 kl. 18:00, Haugjordet ungdomsskole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Andre godtgjørelser
8. Bygging av nytt skjermingsgjerde for å skjerme ned mot terrasse mot Lyngåsen 19
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valgkomiteen
11. Velferdskomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Lyngåsen Brl Ba

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder velges på generalforsamlingen.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for generalforsamlingsprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en andelseier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på generalforsamlingen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4171 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 325 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse vedtas på generalforsamlingen.

Sak 7

Andre godtgjørelser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har vært praksis de sisten årene at Velferdskomiteen har fått en kompensasjon for arbeidet.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at godtgjørelse til velferden settes til kr 14 000

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til velferden vedtas på generalforsamlingen

Sak 8

Bygging av nytt skjermingsgjerde for å skjerme ned mot terrasse mot Lyngåsen 19

Forslag fremmet av:
Kjell Magne Lauritzen Lyngåsen 19

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg fremmer forslag om bygging av nytt skjermingsgjerde for å skjerme ned mot terrasse mot Lyngåsen 19. Dette gjerdet tenkt plassert langsmed gangtrasé, parallelt med gelender, som går ned fra parkeringsplass. For å oppnå tilstrekkelig skjerming vil dette bygges for å dekke personhøyde på ca 1,8 meter i en lengde på ca 12 meter. Omtrent vil dette bli som tidligere gjerde som stod der i mer enn 20 år, men som ble fjernet av styret etter utbedring av eksisterende gangtrasé. Gjerdet vil denne gangen bygges for egen regning med egen innsats, og tenkt ferdigstilt i løpet av sommer 2024. Derfor forutsettes det at plassering og form bestemmes etter eget ønske i privat regi på innsiden av gelender, men det vil bli lagt vekt på stabilitet og estetikk og innenfor egne økonomiske og tidsmessige forutsetninger.

Bakgrunnen for at det ønskes å bygge gjerde er av flere årsaker:

• Innsynet oppleves som svært nært og ubehagelig, og er nærere enn hva inntrykket på bildene skulle tilsi. Dette reduserer trivsel og bruk i det hele tatt av terrassen. Det gjør terrassen uegnet til f.eks famile- eller barneselskaper, samt eget bruk generelt.

• Fjerning av tidligere gjerde anslås å ha forringet estimert verdi av bolig med rundt 50 000 – 100 00 kr ifølge flere meglerhus. Dette har resultert i at Lyngåsen 19 er nå så å si eneste rekkehusbolig uten skjermet terrasse der andre fortsatt har enten skjermingsgjerde eller annen naturlig skjerming, noe som gir en mindre attraktiv uteplass enn andre tilsvarende leiligheter i samme gate. Bygging av skjermingsgjerde vil følge likhets- og rettferdighetsprinsippet om at alle har tilsvarende usjenert terrasse/uteplass, og generelt øke standarden og egen trivsel på lik linje med andre tilsvarende rekkehus.

•Det kan nevnes at det er gjort forsøk på tiltak av styret med 3 små busker, men effekten av disse fungerer i dag mer som dekorasjon enn som skjerming. Det er også forsøkt egne tiltak med f.eks vinklet parasoll til svært liten/ingen praktisk skjermingsverdi. Høydeforskjell mellom terrasse og gangtrasé gjør at det ikke finnes

mulighet for andre effektive tiltak nærmere egen terrasse. Terrenget er også uegnet til tilstrekkelig planting av f.eks busker som gir nok skjerming, og det var heller ikke hold hos styret til å plante flere busker.

• Det er også noe sjenerende bilstøy fra parkering som jeg også ønsker å dekke som andre som har skjermingsgjerde mot parkeringen.

Håper med dette for forståelsen for situasjonen.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke beboers forslag og redegjør for saken i det følgende.

Tilsvarende sak var til behandling på generalforsamlingen 2023 og fikk ikke flertall.

Nytt moment: **Beboer dekker kostnader og innsats privat.**

Styrets argumentasjon i saken til generalforsamlingen 2023, opprettholdes i all hovedsak. Gjengitt under i kursiv:

«Styret hadde flere befaringer/møter med beboere, for å søke å komme frem til løsninger som ivaretok begge parters interesser. Dette lot seg ikke løse.

· Borettslaget planter busker som skissert for beboer 3-4stk på fellesarealet, ikke vintergrønne. Dette mener styret er fullt mulig gjennomførbart.

· Borettslaget subsidiere skjerming av typen levegg på eksisterende terrasseplan, paviljong eller markise.

Styret beklager at saken har tatt tid, og at innsyn har vært belastende for beboere. Styret setter også pris på de utbedringer beboere har gjort på «eiendommen», etter henvendelser fra styret. (andelseiers vedlikeholdsplikt)

Som beboere skriver i saken medfører det riktighet at levegg ble fjernet uten at de ble informert på forhånd, dette grunnet at levegg stod på borettslagets fellesareal. Levegg ble fjernet i forbindelse med nødvendig utbedring av stikkvei fra gjesteparkering ved nr 21. Vei var dårlig med mye hull og skader. Utbedret og gjort bredere, slik at det nå er mulig å kjøre der med rullestol og mulig for 2 personer å passere hverandre. I forbindelse med arbeidet måtte det høye gjerdet langs stikkveien rives.

Da gjerdet var mye høyere enn standard gjerdehøyde i borettslaget og gjorde det vanskelig å vedlikeholde fellesområdet mellom nr. 19 og 21, vedtok styret at gjerdet skulle erstattes med tilsvarende gjerde som langs andre stikkveier i borettslaget. Fellesområdet mellom nr. 19 og nr. 21 ble vedlikeholdt ved at busker og kratt ble fjernet, det ble lagt bark og steiner.

Styret har ikke klart å finne noe vedtak knyttet til hvordan dette høye gjerdet/levegg kom opp første gang. Levegger i borettslaget er støyskjerm i tilknytning til parkeringsplasser/garasjeanlegg, samt støyskjerm mot veien Skoglia. Styret kan ikke se at støy fra parkeringsplass skal være til vesentlig ulempe for beboer. Eneste vegg som ikke er støyskjerming er ved gangvei, før trapp i enden av nordre garasjeanlegg. Denne har, av det vi er kjent med, stått siden borettslaget ble bygget.»

Da styret publiserte planer om vedlikehold av stikkvei mellom nr. 19 og nr. 21 etterlyste andelseier i nr. 19 vedlikehold av borettslagets fellesareal i skråningen ned mot nr. 19, som da var skjult for allmennheten av en høy skjermvegg. Gjennomføring av vedlikehold kunne ikke utføres med eksisterende skjermvegg. Styret anså også bruk av fellesskapets midler til vedlikehold av en skråning som kun var synlig og naturlig ble brukt kun av beboere i nr. 19 som en feil prioritering. På bakgrunn av andelseiers ønske om vedlikehold av fellesarealet samt behov for utvidelse av gangvei besluttet styret at skjermingsvegg skulle fjernes. Styret mener at det er blitt veldig mye luftigere og finere uten den høye veggen.

Beboer påpeker at: «*Lyngåsen 19 er nå så å si eneste rekkehusbolig uten skjermet terrasse der andre fortsatt har enten skjermingsgjerde eller annen naturlig skjerming»* Mange av rekkehusene og blokkene har

terrasse/uteplass med fullt innsyn fra en eller annen vinkel. Ingen andelseiere har fått innvilget tilsvarende skjermingsgjerde, så styret skjønner ikke helt at det vises til «likhets- og rettferdighetsprinsippet om at alle har tilsvarende usjenert terrasse/uteplass» Flere andelseiere har på eget initiativ foretatt skjermingstiltak innenfor de felles regler som gjelder for borettslaget. Og ja, noen rekkehus/blokker har støyskjerm i nær tilknytning til andel.

Noen utvalgte punkter fra husordensreglene:

Andelseier disponerer inntil 7 meter foran egen andel. (Det er også praktisert bruksområde på inntil 1 meter på siden av egen andel i endeseksjoner. Dette gjelder også andelseier i nr. 19, men platting her er bygget lenger ut enn 1 meter)

Maksimal høyde på gjerder er 1 meter, bortsett fra støyskjerm oppsatt av borettslaget eller kommunen.

Maksimal høyde hekker/busker er 2 meter. Dette gjelder også thuja. Andelseier er ansvarlig for å holde maksimalhøyde på hekker/busker i tilknytning til sin andel.

Styret har fulgt opp vedtak fra generalforsamlingen i 2023 og har påkostet arealet med blant annet de tre små buskene det vises til, Fagerbusk, høyde 150-175cm (2000kr pr stk) Disse skal stå med den avstand de er plantet, anbefalt fra leverandør da de vil bre seg ut og etter hvert nå en høyde på 2-3m. Det ble videre plantet ca 16 kranstopp i deler av skråning, for å få et finere bunndekke inn mot L19, samt en fagerbusk på utsiden av gelender opp mot parkeringsplass. Styret har ikke på noe tidspunkt tatt beslutninger uten å rådføre seg med fagfolk, Langhus Hagesenter AS. Kostnad for oppgradering/beplanting av fellesarealet og skjerming mot innsyn har så langt, kostet fellesskapet ca kr 10 000, samt dugnadstimer. Buskene har foreløpig så vidt fått tid til å slå rot og vil som sagt, etter hvert bli større og videre. Styret mener det er veldig overilt å be om ytterligere tillatelser til skjerming før man ser hvordan det blir når buskene har fått litt tid til å vokse. Bildene som er tatt, er tatt på en måte som styret mener ikke representerer en reell situasjon (en må aktivt snu seg og titte bort der for å få innsynet bildene fra andelseier legger ved) og på en årstid der buskene ikke kommer til sin rett og skjerming er på sitt dårligste. På den årstiden buskene ikke har blader og således gir minimalt skjerming, da andelseiers bilder er tatt, er det vel heller ikke sesong for selskaper utendørs. (se styrets bilder nederst i saken)

Styret innvilget etter generalforsamling 2023: «*Skjermingstiltak som for eksempel markise, subsidieres med inntil kr 10.000.»* Dette har ikke blitt benyttet av beboer. Styret er uenige med beboer i at det ikke finnes tiltak som gir mulighet for skjermingsverdi, på grunn av høydeforskjell, innenfor de rammer som er besluttet av styret, samt generalforsamlingen 2023. Representanter fra styret har kommet med flere forslag til løsninger, som andelseier har forkastet. Andelseier har blant annet mulighet til å bygge skillevegg på lik linje med alle andre andelseiere for å skjerme sin uteplass fra fellesskapet.

Levegger i borettslaget er støyskjerm i tilknytning til parkeringsplasser/garasjeanlegg, samt støyskjerm mot veien Skoglia. Det er lang avstand fra gjesteparkering til gjeldende bolig, som ligger flere meter fra innerste ende av parkeringsplassen. Ved parkering kjøres det også sakte, noe som medfører minimalt med støy. Styret kan ikke se at støy fra parkeringsplass skal være til vesentlig ulempe for beboer og det vil således ikke være behov for støyskjerming mellom nr. 19 og gjesteparkering.

Dersom beboers forslag skulle få flertall på generalforsamlingen, vil styre påpeke følgende: Alternativt fremme tilleggspunkter til vedtak i saken.

Fra del av andelseiers saksfremstilling: «*Derfor forutsettes det at plassering og form bestemmes etter eget ønske i privat regi på innsiden av gelender, men det vil bli lagt vekt på stabilitet og estetikk og innenfor egne økonomiske og tidsmessige forutsetninger.»*

Det kan ikke være opp til «eget ønske» hvordan deler av fellesarealet skal se ut, eller hvor skjermingsgjerde plasseres. Skjermingsgjerdet må plasseres minimum 150cm fra gelender, pga snøbrøyting.

Lengden på skjermingsgjerde skal ikke være lengre enn 7 meter og ikke høyere enn 1,8 meter

Det forutsettes også at andelseier sender over målsatt tegning/skisse, samt materialvalg til styret for godkjenning, før arbeid iverksettes.

Andelseier har vedlikeholdsplikt, også økonomisk, samt informerer om vedlikeholdsplikten ved eventuelt salg av andel.

Andelseier er også ansvarlig for at skjermingsgjerdet settes opp forskriftsmessig og at arbeidet blir utført av fagfolk.

Andelseier er pliktet til å fjerne skjermingsgjerdet for egen kostnad innen rimelig tid dersom borettslaget regulerer fellesområdet til andre formål, eller trenger tilgang til arealet på grunn av f.eks. vedlikehold.

Fellesskapets påkostede beplanting av fellesarealet flyttes til synlige deler av borettslaget.

Styret, i samråd med juridisk rådgiver fra OBOS, vurderer også at saken vil kunne skape presedens for kommende saker, for eksempel dersom andelseiere ønsker å bygge tilsvarende skjermingsgjerder på øvrig fellesareal. Styret mener at dette eventuelt vil gjøre borettslaget til ei mindre hyggelig «gate». Det er styret som vurderer hva som er den beste løsningen for bruk av fellesareal slik at det blir for alles beste. Lyngåsen er et borettslag der alle bor i et fellesskap med 1 stor felles tomt. Et så høyt og langt skjermingsgjerde stenger ute andre beboere fra en del av et fellesområde og bidrar til å skape avstand mellom beboere fremfor å invitere til «gata vår».

Forslag til vedtak

Det fremmes derfor forslag om vedtak for bygging av nytt skjermingsgjerde ved gangtrasé mellom nr 19 og 21 der både kostnader og innsats dekkes privat.

Vedlegg

2. bilde 1.jpg
3. bilde 2.jpg
4. bilde 3.jpg
5. styrets bilde 1.jpg
6. Styrets bilde 2.jpg

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Innstilling ikke klar før utsending av dokumenter til generalforsamlingen.

Innstilling vil bli publisert på Vibbo, straks denne foreligger.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 10

Valgkomiteen

Innstilling

Innstilling ikke klar før utsending av dokumenter til generalforsamlingen.

Innstilling vil bli publisert på Vibbo, straks denne foreligger.

Roller og kandidater

Valg av 2 medlemmer Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 11

Velferdskomité

Roller og kandidater

Valg av 4 medlemmer Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlemmer:

- Carina Hesleskaug
- Hanne Marit Rygg
- Magdeli Frantzen
- Tihana Dugacki

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret			**Valgperiode**
Leder	Eirik Sjøvoll	Lyngåsen 67	2022-2024
Styremedlem	Jostein Mellegård Jakobsen	Lyngåsen 62	2023-2025
Styremedlem	Kenth Louis Hansen Joseph	Lyngåsen 1	2022-2024
Styremedlem	Bodil Kvalheim	Lyngåsen 28	2022-2024
Styremedlem	Hanne Marit Rygg	Lyngåsen 23	2023-2025
Varamedlem	Linn Anette Haug	Lyngåsen 43	2023-2024
Varamedlem	Joakim Jacobsen Nedregård	Lyngåsen 36	2023-2024
Varamedlem	Beth Turid Walberg	Lyngåsen 45	2023-2024
Varamedlem	Tine Wennerberg	Lyngåsen 67	2023-2024

Valgkomiteen

Alma Hertc	Lyngåsen 52
Bodil Kvalheim	Lyngåsen 28

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på epost: styret@lyngasen.no
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.

Velferdskomiteen

Carina Hesleskaug	Lyngåsen 1
Tihana Dugacki	Lyngåsen 3
Hanne Marit Rygg	Lyngåsen 23
Linn Anette Haug	Lyngåsen 43

Generelle opplysninger om Lyngåsen Brl Ba
Borettslaget består av 215 andelsleiligheter.
Lyngåsen Brl Ba er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 961704669, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:
107 237

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Lyngåsen Brl Ba har ingen fast ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid
Perioden som har vært:
Styret har avholdt følgende møter og befaringer:
• 17 styremøter, 28/3-23-5/3-24. Behandlet ca 164 saker
• 1 regnskapsmøte med rådgiver OBOS.
• 1 budsjettmøte med rådgiver OBOS.
• 1 møte med oppgangstillitsvalgte.
• Svart ut henvendelser fra beboere
• Befaringer med forsikringsselskap og Recover i forbindelse med brann i nr. 14.
• Befaringer med Con-rehab AS, garasjeanlegg
• Befaringer med takstmenn
• Vedlikeholdsrunder i borettslaget.
• HMS-runder i borettslaget.
• Lekeplasskontroll og utbedringer ihht denne
• Brannvernrunde
• Befaringer med håndverkere i forbindelse med diverse nødvendig vedlikehold ute/inne i borettslaget.
• Inngått avtale med Allpark AS
• Øvrige avtaler er videreført
• 2 dugnader - 57 fremmøtte vår og 21 fremmøtte høst
• 8 innmeldte skadesaker

Styret har innkalt varamedlemmene til ni av de avholdte styremøter.

Parkering
Vi har etablert samarbeid med Allpark AS for oppfølging av borettslagets parkeringsregler. Det er en utfordring at enkelte garasjeporter tidvis står åpne hele dagen. De aller fleste tar ansvar og lukker etter seg, dette ihht husordensreglene.
Det ble i 2023 gjennomført rydderunde og feiing av nordre og søndre fellesgarasje. Styret følger opp ryddighet og renhold i garasjeanlegg.

Lading av elbiler
OKFix administrerer avlesing av strømforbruk og videresender til OBOS for fakturering. Dette fungerer godt. Styret har videreført avtalen med El-kontakten om kvantumsrabatt for bestilling av nye ladebokser. Alle ladestasjoner som monteres i borettslaget skal monteres av El-kontakten og være av merke Zaptec Pro.

Vedlikehold i borettslaget – styrets ansvar
Det har vinteren 23/24 blitt skiftet kledning på fire gavlvegger – rekkehus, samt gavlvegg L7, Det har flere steder også blitt utført skifte av kledning på eksempelvis boder, enkelte vegger og noen hjørnekasser.
Fuktsikring er utbedret i alle blokker og rekker, med unntak av ei rekke.
Gjennomført utbedring og rengjøring av avfallsbrønner/-containere

Vaktmesterordningen
OK Fix har avtale vedrørende faste vaktmesteroppgaver. Noen kan med fordel nevnes: Tømming av søppel, utskifting av lyspærer, snømåking av stikkveier og gressklipping i borettslaget. Utleie av grendehuset, drift av anlegg for elbillading, portstyringssystem for garasjeporteroppgavene, styring av bom, nøkkelbrikkebestilling og vannmåleravlesning og med utarbeiding av oversikt kommunale avgifter til hver enkelt andelseier. I tillegg utfører de små og mellomstore jobber tildelt av styret. Styret setter stor pris på rask respons og utført arbeid, avtalen videreføres.

Velferden
Velferden har bidratt til mange hyggelige sammenkomster i året som har vært: Julegrantenning/juleverksted, Halloweenfest for skumle små og store, sommerfest som var til stor glede for de fremmøtte, deltakelse på dugnaden og sommerfest for de voksne, med god plass til flere.
Styret takker velferden for det engasjementet og drivet de har. Vi gleder oss til nye begivenheter i 24/25. Takk!

Fremtidige planer:
- Det foreligger ingen vedlikeholdsplan for perioden 2024 – 2028.
- Behov for utbedringer i perioden:
    - Montering av lufteventiler - radon
    - Garasjeanlegg – kontroll av betong og bæreevne.
    - Bygningsmasse – beising/maling.
    - Kontroll av skorsteiner, Nordre Follo brann- og feiervesen – med rapport og eventuell utbedring.
    - Ventilasjon – oppgraderes fortløpende.
    - Vedlikeholdsspyling avløp
    - Overlys (dette er røyklukene i blokkene) - Sjekk og utbedring.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter som blant annet er innbetalinger i forbindelse med lading av kjøretøy/elbillading og utleie av grendehuset. Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak «drift og vedlikehold», diff 1mill. Noe vedlikeholdsarbeider er utsatt/forskjøvet. Videre er det benyttet mindre til konsulenthonorarer, og mindre kostnader også til energi/fyring og andre driftskostnader som vaktmester, renhold, og snørydding. Samtidig var det høyere kostnader enn budsjettert til forsikring og kommunale avgifter. Kommunale avgifter som nå inngår i felleskostnadene etter omleggingen fra Nordre Follo Kommune (fra januar 2021), og som avregnes den enkelte andelseier etter at borettslaget er fakturert i sin helhet fra kommunen. Finanskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader, men det gir også høyere finansinntekter. Finanskostnader er ca 1mill

høyere enn budsjettert. Denne merkostnaden er noe av årsak til at styret har vært nøysomme på postene «drift og vedlikehold», samt «andre driftskostnader». Mindreforbruk ca. 1,2mill.

Andre større utgifter:
Nødvendige utbedringer av avfallscontainere og brønner, samt rengjøring av disse – 400'
Nødvendig utbedring av fuktsikring – 335'

Resultat
Årets resultat kr 603 962 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet som er kr. 5 859 109. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Budsjett er lagt opp med negativt driftsresultat. Det må nøye vurderes økning av felleskostnader – rentekostnader, inn mot 1/6-2024

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 868 000 til ordinær drift og vedlikehold av borettslaget, noe større vedlikehold som omfatter blant annet nødvendig utskiftning av kledning og skifte av sentraler – fuktsikring.

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune
Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene fra 2021, og kommunale avgifter avregnes den enkelte andelseier fra forretningsfører etter at borettslaget er fakturert i sin helhet fra kommunen.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lyngåsen Brl Ba.

Lån
Lyngåsen Brl Ba har lån i Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente, rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,80 % og løpetiden er 30 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til generalforsamlingen i Lyngåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Lyngåsen Borettslag sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets 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 borettslaget 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 styrets årsrapport og 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.

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 12.03.2024

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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
12.03.2024

LYNGÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 961 704 669, KUNDENR. 4171

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**6 311 220**	**6 434 221**	**6 311 220**	**5 859 108**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		603 962	1 159 758	1 329 452	-117 762
Tilbakeføring av avskrivning	14	38 262	38 262	7 548	38 262
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-215 000	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 094 336	-1 106 021	-923 000	-731 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-452 112**	**-123 001**	**414 000**	**-810 500**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 859 109**	**6 311 220**	**6 725 220**	**5 048 608**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 132 246	6 558 611
Kortsiktig gjeld	-273 137	-247 391
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**5 859 109**	**6 311 220**

LYNGÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 961 704 669, KUNDENR. 4171

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 045 318	10 636 308	11 863 000	13 563 000
Andre inntekter	3	313 793	1 278 554	185 000	250 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**12 359 111**	**11 914 862**	**12 048 000**	**13 813 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-47 799	-47 235	-55 000	-55 000
Styrehonorar	5	-325 000	-325 000	-325 000	-325 000
Avskrivninger	14	-38 262	-38 262	-7 548	-38 262
Revisjonshonorar	6	-11 938	-11 875	-15 000	-15 000
Andre honorarer		-14 000	-10 000	-10 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-321 403	-308 998	-329 000	-345 000
Konsulenthonorar	7	-114 579	-189 715	-200 000	-220 000
Drift og vedlikehold	8	-1 950 181	-2 867 763	-2 968 000	-2 868 000
Forsikringer		-979 048	-707 559	-938 000	-1 150 000
Kommunale avgifter	9	-3 332 368	-2 589 875	-3 100 000	-3 500 000
Energi/fyring		-270 782	-400 431	-400 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 146 883	-1 113 272	-1 170 000	-1 200 000
Andre driftskostnader	10	-984 161	-824 201	-1 201 000	-1 293 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 536 402**	**-9 434 187**	**-10 718 548**	**-11 379 762**
DRIFTSRESULTAT		**2 822 709**	**2 480 675**	**1 329 452**	**2 433 238**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	141 826	44 888	50 000	50 000
Finanskostnader	12	-2 360 573	-1 365 805	-1 400 000	-2 601 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 218 747**	**-1 320 917**	**-1 350 000**	**-2 551 000**
ÅRSRESULTAT		**603 962**	**1 159 758**	**- 20 548**	**-117 762**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		603 962	0		

LYNGÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 961 704 669, KUNDENR. 4171
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	79 186 198	79 186 198
Tomt		483 473	483 473
Andre varige driftsmidler	14	2 625 234	2 663 496
SUM ANLEGGSMIDLER		**82 294 905**	**82 333 167**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		84 856	77 655
Kundefordringer		22 833	115 453
Forskuddsbetalte kostnader		1 513 398	1 363 792
Andre kortsiktige fordringer		0	14 795
Driftskonto OBOS-banken		126 948	230 060
Sparekonto OBOS-banken		4 358 678	4 731 323
Innestående i andre banker		25 533	25 533
SUM OMLØPSMIDLER		**6 132 246**	**6 558 611**
SUM EIENDELER		**88 427 150**	**88 891 778**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 215 * 100		21 500	21 500
Opptjent egenkapital		28 599 957	27 995 995
SUM EGENKAPITAL		**28 621 457**	**28 017 495**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	44 898 642	45 992 978
Borettsinnskudd	16	14 633 914	14 633 914
SUM LANGSIKTIG GJELD		**59 532 556**	**60 626 892**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 013	52 839
Leverandørgjeld		211 066	172 879
Påløpte renter		29 767	21 673
Annen kortsiktig gjeld		2 292	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**273 137**	**247 391**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**88 427 150**	**88 891 778**

Pantstillelse	17	63 433 914	63 433 914
Garantiansvar		0	0

Lyngåsen, 05.03.2024
Styret i Lyngåsen Borettslag

Eirik Sjøvoll/s/ Jostein Mellegård Jakobsen/s/ Kenth L. Hansen Joseph/s/

Bodil Kvalheim/s/ Hanne Marit Rygg/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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	5 118 720
Kommunale avgifter	3 265 652
Felleskostnader	1 854 612
Renter	1 300 104
Lån/Renter	503 100
Trappevask	25 788
Nedbetaling	13 200
Avregning	-35 858
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 045 318**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	135
Lading av kjøretøy mm	285 140
Nøkler	8 800
Regnskapskorrigeringer	819

Skilt	299
Utleie	18 600
SUM ANDRE INNTEKTER	**313 793**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-47 799
SUM PERSONALKOSTNADER	**-47 799**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 325 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 29 731, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 938.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-16 019
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-37 346
Pensum forsikringsmegling	-61 214
SUM KONSULENTHONORAR	**-114 579**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Lauritsen AS	-497 407
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-497 407**
Drift/vedlikehold bygninger	-972 106
Drift/vedlikehold VVS	-25 179
Drift/vedlikehold elektro	-17 657
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-91 864
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-32 532
Drift/vedlikehold brannsikring	-101 451
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-65 729
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-22 200
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-117 376
Kostnader dugnader	-6 681
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 950 181**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-3 323 968
Kommunale avgifter	-8 400
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 332 368**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-900
Container	-324 895
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-46 887
Vaktmestertjenester	-314 939
Renhold ved firmaer	-35 702
Snørydding	-122 352
Andre fremmede tjenester	-52 870
Kontor- og datarekvisita	-5 228
Trykksaker	-882
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 950
Andre kostnader tillitsvalgte	-29 731
Andre kontorkostnader	-912
Telefon/bredbånd	-12 677
Porto	-420
Gaver	-6 115
Bank- og kortgebyr	-5 622
Velferdskostnader	-19 079
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-984 161**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 314
Renter av sparekonto i OBOS-banken	127 355
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 281
Andre renteinntekter	2 876
SUM FINANSINNTEKTER	**141 826**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 360 573
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 360 573**

NOTE: 13

BYGNINGER

Tomteverdi utskilt	-483 473
Tilgang 1986, kostpris	79 669 671
SUM BYGNINGER	**79 186 198**

Tomten ble kjøpt i 1987.
Gnr.107/bnr.237
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Oppvaskmaskin		
Kostpris	52 840	
Avskrevet tidligere	-15 096	
Avskrevet i år	-7 548	
		30 196
Gressklipper		
Tilgang 2022	184 286	
Avskrevet i år	-30 714	
		153 572
Fellesareal		
Kostpris	342 333	
		342 333
Garasjeanlegg		
Kostpris	720 000	
Tilgang 2008	1 379 133	
		2 099 133
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2 625 234**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-38 262**

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,80 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020	-32 000 000	
	285 225	
Nedbetalt tidligere	-14 563 428	
Nedbetalt i år	1 379 561	
		-44 898 642
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-44 898 642**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelige bygninger	-13 790 230
Innskudd garasje 120 andelshavere a 6000	-720 000
Innskudd garasjeanlegg	-123 684
SUM BORETTSINNSKUDD	**-14 633 914**

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 633 914
	44 898 642
TOTALT	**59 532 556**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	79 186 198
Tomt	483 473
TOTALT	**79 669 671**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 2466298. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Vedlegg 2 til sak 8. Bygging av nytt skjermingsgjerde for å skjerme ned mot terrasse mot Lyngåsen 19



Vedlegg 3 til sak 8. Bygging av nytt skjermingsgjerde for å skjerme ned mot terrasse mot Lyngåsen 19



Vedlegg 4 til sak 8. Bygging av nytt skjermingsgjerde for å skjerme ned mot terrasse mot Lyngåsen 19



Vedlegg 5 til sak 8. Bygging av nytt skjermingsgjerde for å skjerme ned mot terrasse mot Lyngåsen 19



Vedlegg 6 til sak 8. Bygging av nytt skjermingsgjerde for å skjerme ned mot terrasse mot Lyngåsen 19



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.04.24
Selskapsnummer: 4171 **Selskapsnavn:** Lyngåsen Brl Ba

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Lyngåsen Brl Ba

Organisasjonsnummer: 961704669
Møtet ble avholdt 18. april kl. 18:00, Haugjordet ungdomsskole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Hanne K. Railo, OBOS velges som møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for generalforsamlingsprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en andelseier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Hanne K. Railo, OBOS velges om protokollfører, og Ole A Eggum og Espen André Jakobsen som protokollvitner.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 325 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse ble vedtatt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Andre godtgjørelser

Det har vært praksis de sisten årene at Velferdskomiteen har fått en kompensasjon for arbeidet.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at godtgjørelse til velferden settes til kr 14 000

> **Forslag til vedtak:**
> Godtgjørelse til velferden ble vedtatt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Bygging av nytt skjermingsgjerde for å skjerme ned mot terrasse mot Lyngåsen 19

Fremmet av: Kjell Magne Lauritzen Lyngåsen 19

Jeg fremmer forslag om bygging av nytt skjermingsgjerde for å skjerme ned mot terrasse mot Lyngåsen 19. Dette gjerdet tenkt plassert langsmed gangtrasé, parallelt med gelender, som går ned fra parkeringsplass. For å oppnå tilstrekkelig skjerming vil dette bygges for å dekke personhøyde på ca 1,8 meter i en lengde på ca 12 meter. Omtrent vil dette bli som tidligere gjerde som stod der i mer enn 20 år, men som ble fjernet av styret etter utbedring av eksisterende gangtrasé. Gjerdet vil denne gangen bygges for egen regning med egen innsats, og tenkt ferdigstilt i løpet av sommer 2024. Derfor forutsettes det at plassering og form bestemmes etter eget ønske i privat regi på innsiden av gelender, men det vil bli lagt vekt på stabilitet og estetikk og innenfor egne økonomiske og tidsmessige forutsetninger.

Bakgrunnen for at det ønskes å bygge gjerde er av flere årsaker:

• Innsynet oppleves som svært nært og ubehagelig, og er nærere enn hva inntrykket på bildene skulle tilsi. Dette reduserer trivsel og bruk i det hele tatt av terrassen. Det gjør terrassen uegnet til f.eks famile- eller barneselskaper, samt eget bruk generelt.

• Fjerning av tidligere gjerde anslås å ha forringet estimert verdi av bolig med rundt 50 000 – 100 00 kr ifølge flere meglerhus. Dette har resultert i at Lyngåsen 19 er nå så å si eneste rekkehusbolig uten skjermet terrasse der andre fortsatt har enten skjermingsgjerde eller annen naturlig skjerming, noe som gir en mindre attraktiv uteplass enn andre tilsvarende leiligheter i samme gate. Bygging av skjermingsgjerde vil følge likhets- og rettferdighetsprinsippet om at alle har tilsvarende usjenert terrasse/uteplass, og generelt øke standarden og egen trivsel på lik linje med andre tilsvarende rekkehus.

•Det kan nevnes at det er gjort forsøk på tiltak av styret med 3 små busker, men effekten av disse fungerer i dag mer som dekorasjon enn som skjerming. Det er også forsøkt egne tiltak med f.eks vinklet parasoll til svært liten/ingen praktisk skjermingsverdi. Høydeforskjell mellom terrasse og gangtrasé gjør at det ikke finnes mulighet for andre effektive tiltak nærmere egen terrasse. Terrenget er også uegnet til tilstrekkelig planting av f.eks busker som gir nok skjerming, og det var heller ikke hold hos styret til å plante flere busker.

• Det er også noe sjenerende bilstøy fra parkering som jeg også ønsker å dekke som andre som har skjermingsgjerde mot parkeringen.

Håper med dette for forståelsen for situasjonen.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke beboers forslag og redegjør for saken i det følgende.

Tilsvarende sak var til behandling på generalforsamlingen 2023 og fikk ikke flertall.

Nytt moment: **Beboer dekker kostnader og innsats privat.**

Styrets argumentasjon i saken til generalforsamlingen 2023, opprettholdes i all hovedsak. Gjengitt under i kursiv:

«Styret hadde flere befaringer/møter med beboere, for å søke å komme frem til løsninger som ivaretok begge parters interesser. Dette lot seg ikke løse.

· Borettslaget planter busker som skissert for beboer 3-4stk på fellesarealet, ikke vintergrønne. Dette mener styret er fullt mulig gjennomførbart.

· Borettslaget subsidiere skjerming av typen levegg på eksisterende terrasseplan, paviljong eller markise.

Styret beklager at saken har tatt tid, og at innsyn har vært belastende for beboere. Styret setter også pris på de utbedringer beboere har gjort på «eiendommen», etter henvendelser fra styret. (andelseiers vedlikeholdsplikt)

Som beboere skriver i saken medfører det riktighet at levegg ble fjernet uten at de ble informert på forhånd, dette grunnet at levegg stod på borettslagets fellesareal. Levegg ble fjernet i forbindelse med nødvendig utbedring av stikkvei fra gjesteparkering ved nr 21. Vei var dårlig med mye hull og skader. Utbedret og gjort bredere, slik at det nå er mulig å kjøre der med rullestol og mulig for 2 personer å passere hverandre. I forbindelse med arbeidet måtte det høye gjerdet langs stikkveien rives.

Da gjerdet var mye høyere enn standard gjerdehøyde i borettslaget og gjorde det vanskelig å vedlikeholde fellesområdet mellom nr. 19 og 21, vedtok styret at gjerdet skulle erstattes med tilsvarende gjerde som langs andre stikkveier i borettslaget. Fellesområdet mellom nr. 19 og nr. 21 ble vedlikeholdt ved at busker og kratt ble fjernet, det ble lagt bark og steiner.

Styret har ikke klart å finne noe vedtak knyttet til hvordan dette høye gjerdet/levegg kom opp første gang. Levegger i borettslaget er støyskjerm i tilknytning til parkeringsplasser/garasjeanlegg, samt støyskjerm mot veien Skoglia. Styret kan ikke se at støy fra parkeringsplass skal være til vesentlig ulempe for beboer. Eneste vegg som ikke er støyskjerming er ved gangvei, før trapp i enden av nordre garasjeanlegg. Denne har, av det vi er kjent med, stått siden borettslaget ble bygget.»

Da styret publiserte planer om vedlikehold av stikkvei mellom nr. 19 og nr. 21 etterlyste andelseier i nr. 19 vedlikehold av borettslagets fellesareal i skråningen ned mot nr. 19, som da var skjult for allmennheten av en høy skjermvegg. Gjennomføring av vedlikehold kunne ikke utføres med eksisterende skjermvegg. Styret anså også bruk av fellesskapets midler til vedlikehold av en skråning som kun var synlig og naturlig ble brukt kun av beboere i nr. 19 som en feil prioritering. På bakgrunn av andelseiers ønske om vedlikehold av fellesarealet samt behov for utvidelse av gangvei besluttet styret at skjermingsvegg skulle fjernes. Styret mener at det er blitt veldig mye luftigere og finere uten den høye veggen.

Beboer påpeker at: «*Lyngåsen 19 er nå så å si eneste rekkehusbolig uten skjermet terrasse der andre fortsatt har enten skjermingsgjerde eller annen naturlig skjerming»* Mange av rekkehusene og blokkene har terrasse/uteplass med fullt innsyn fra en eller annen vinkel. Ingen andelseiere har fått innvilget tilsvarende skjermingsgjerde, så styret skjønner ikke helt at det vises til «likhets- og rettferdighetsprinsippet om at alle har tilsvarende usjenert terrasse/uteplass» Flere andelseiere har på eget initiativ foretatt skjermingstiltak innenfor de felles regler som gjelder for borettslaget. Og ja, noen rekkehus/blokker har støyskjerm i nær tilknytning til andel.

Noen utvalgte punkter fra husordensreglene:

Andelseier disponerer inntil 7 meter foran egen andel. (Det er også praktisert bruksområde på inntil 1 meter på siden av egen andel i endeseksjoner. Dette gjelder også andelseier i nr. 19, men platting her er bygget lenger ut enn 1 meter)

Maksimal høyde på gjerder er 1 meter, bortsett fra støyskjerm oppsatt av borettslaget eller kommunen.

Maksimal høyde hekker/busker er 2 meter. Dette gjelder også thuja. Andelseier er ansvarlig for å holde maksimalhøyde på hekker/busker i tilknytning til sin andel.

Styret har fulgt opp vedtak fra generalforsamlingen i 2023 og har påkostet arealet med blant annet de tre små buskene det vises til, Fagerbusk, høyde 150-175cm (2000kr pr stk) Disse skal stå med den avstand de er plantet, anbefalt fra leverandør da de vil bre seg ut og etter hvert nå en høyde på 2-3m. Det ble videre plantet ca 16 kranstopp i deler av skråning, for å få et finere bunndekke inn mot L19, samt en fagerbusk på utsiden av gelender opp mot parkeringsplass. Styret har ikke på noe tidspunkt tatt beslutninger uten å rådføre seg med fagfolk, Langhus Hagesenter AS. Kostnad for oppgradering/beplanting av fellesarealet og skjerming mot innsyn har så langt, kostet fellesskapet ca kr 10 000, samt dugnadstimer. Buskene har foreløpig så vidt fått tid til å slå rot og vil som sagt, etter hvert bli større og videre. Styret mener det er veldig overilt å be om ytterligere tillatelser til skjerming før man ser hvordan det blir når buskene har fått litt tid til å vokse. Bildene som er tatt, er tatt på en måte som styret mener ikke representerer en reell situasjon (en må aktivt snu seg og titte bort der for å få innsynet bildene fra andelseier legger ved) og på en årstid der buskene ikke kommer til sin rett og skjerming er på sitt dårligste. På den årstiden buskene ikke har blader og således gir minimalt skjerming, da andelseiers bilder er tatt, er det vel heller ikke sesong for selskaper utendørs. (se styrets bilder nederst i saken)

Styret innvilget etter generalforsamling 2023: «*Skjermingstiltak som for eksempel markise, subsidieres med inntil kr 10.000.»* Dette har ikke blitt benyttet av beboer. Styret er uenige med beboer i at det ikke finnes tiltak som gir mulighet for skjermingsverdi, på grunn av høydeforskjell, innenfor de rammer som er besluttet av styret, samt generalforsamlingen 2023. Representanter fra styret har kommet med flere forslag til løsninger, som andelseier har forkastet. Andelseier har blant annet mulighet til å bygge skillevegg på lik linje med alle andre andelseiere for å skjerme sin uteplass fra fellesskapet.

Levegger i borettslaget er støyskjerm i tilknytning til parkeringsplasser/garasjeanlegg, samt støyskjerm mot veien Skoglia. Det er lang avstand fra gjesteparkering til gjeldende bolig, som ligger flere meter fra innerste ende av parkeringsplassen. Ved parkering kjøres det også sakte, noe som medfører minimalt med støy. Styret kan ikke se at støy fra parkeringsplass skal være til vesentlig ulempe for beboer og det vil således ikke være behov for støyskjerming mellom nr. 19 og gjesteparkering.

Dersom beboers forslag skulle få flertall på generalforsamlingen, vil styre påpeke følgende: Alternativt fremme tilleggspunkter til vedtak i saken.

Fra del av andelseiers saksfremstilling: «*Derfor forutsettes det at plassering og form bestemmes etter eget ønske i privat regi på innsiden av gelender, men det vil bli lagt vekt på stabilitet og estetikk og innenfor egne økonomiske og tidsmessige forutsetninger.*»

Det kan ikke være opp til «eget ønske» hvordan deler av fellesarealet skal se ut, eller hvor skjermingsgjerde plasseres. Skjermingsgjerdet må plasseres minimum 150cm fra gelender, pga snøbrøyting.

Lengden på skjermingsgjerde skal ikke være lengre enn 7 meter og ikke høyere enn 1,8 meter

Det forutsettes også at andelseier sender over målsatt tegning/skisse, samt materialvalg til styret for godkjenning, før arbeid iverksettes.

Andelseier har vedlikeholdsplikt, også økonomisk, samt informerer om vedlikeholdsplikten ved eventuelt salg av andel.

Andelseier er også ansvarlig for at skjermingsgjerdet settes opp forskriftsmessig og at arbeidet blir utført av fagfolk.

Andelseier er pliktet til å fjerne skjermingsgjerdet for egen kostnad innen rimelig tid dersom borettslaget regulerer fellesområdet til andre formål, eller trenger tilgang til arealet på grunn av f.eks. vedlikehold.

Fellesskapets påkostede beplanting av fellesarealet flyttes til synlige deler av borettslaget.

Styret, i samråd med juridisk rådgiver fra OBOS, vurderer også at saken vil kunne skape presedens for kommende saker, for eksempel dersom andelseiere ønsker å bygge tilsvarende skjermingsgjerder på øvrig fellesareal. Styret mener at dette eventuelt vil gjøre borettslaget til ei mindre hyggelig «gate». Det er styret som vurderer hva som er den beste løsningen for bruk av fellesareal slik at det blir for alles beste. Lyngåsen er et borettslag der alle bor i et fellesskap med 1 stor felles tomt. Et så høyt og langt skjermingsgjerde stenger ute andre beboere fra en del av et fellesområde og bidrar til å skape avstand mellom beboere fremfor å invitere til «gata vår».

> **Forslag til vedtak:**
> Det fremmes derfor forslag om vedtak for bygging av nytt skjermingsgjerde ved gangtrasé mellom nr 19 og 21 der både kostnader og innsats dekkes privat.
>
> ✓ **Vedtatt. Med tillegg - det kan ikke være opp til «eget ønske» hvordan deler av fellesarealet skal se ut, eller hvor skjermingsgjerde plasseres. Skjermingsgjerdet må plasseres minimum 150cm fra gelender, pga snøbrøyting. Lengden på skjermingsgjerde skal ikke være lengre enn 7 meter og ikke høyere enn 1,8 meter Det forutsettes også at andelseier sender over målsatt tegning/skisse, samt materialvalg til styret for godkjenning, før arbeid iverksettes. Andelseier har vedlikeholdsplikt, også økonomisk, samt informerer om vedlikeholdsplikten ved eventuelt salg av andel. Andelseier er også ansvarlig for at skjermingsgjerdet settes opp forskriftsmessig og at arbeidet blir utført og/eller godkjent av fagfolk. Andelseier er pliktet til å fjerne skjermingsgjerdet for egen kostnad innen rimelig tid dersom borettslaget regulerer fellesområdet til andre formål, eller trenger tilgang til arealet på grunn av f.eks. vedlikehold. Fellesskapets påkostede beplanting av fellesarealet flyttes til synlige deler av borettslaget.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Eirik Sjøvoll

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Eirik Sjøvoll

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kenth Louis Hansen Joseph
Isabel Sandvær

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Kenth Louis Hansen Joseph
Isabel Sandvær

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Joakim Jacobsen Nedregård
Mikael Rickard Peter Ålund

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Joakim Jacobsen Nedregård
Mikael Rickard Peter Ålund

10. Valgkomiteen

Innstilling

Innstilling ikke klar før utsending av dokumenter til generalforsamlingen.

Innstilling vil bli publisert på Vibbo, straks denne foreligger.

Medlemmer (1 år)

Ingen ble valgt

Styret vil utpeke en valgkomite over sommeren.

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

11. Velferdskomité

Medlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:

Tihana Dugacki
Magdeli Frantzen
Carina Hesleskaug
Hanne Marit Rygg

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Tihana Dugacki
Magdeli Frantzen
Carina Hesleskaug
Hanne Marit Rygg

Møtet ble hevet kl.: 19.30 Protokollen signeres av

Møteleder/Fører av protokollen
Navn: Hanne K. Railo/s/

Protokollvitne 1
Navn: Ole A. Eggum/s/

Protokollvitne 2
Navn: Espen André Jakobsen/s/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Eirik Sjøvoll	Lyngåsen 67	2024-2026
Styremedlem	Jostein Mellegård Jakobsen	Lyngåsen 62	2023-2025
Styremedlem	Kenth Louis Hansen Joseph	Lyngåsen 1	2024-2026
Styremedlem	Isabel Sandvær	Lyngåsen 7	2024-2026
Styremedlem	Hanne Marit Rygg	Lyngåsen 23	2023-2025
Varamedlem	Mikael Rickard Peter Ålund	Lyngåsen 67	2024-2025
Varamedlem	Joakim Jacobsen Nedregård	Lyngåsen 36	2024-2025

Vedtekter for Lyngåsen borettslag, org nr 961 704 669.

Sist endret på generalforsamling 10.06.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål/organisering

Lyngåsen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune. Borettslaget er frittstående.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i borettslaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. *I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.*

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Andelshaver skal behandle boligen, ytre rom og fellesrom samt eiendommen for øvrig med aktsomhet. Bruken av husvære og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for andre andelseiere, jf. Husordensreglene.

(2) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører (også dør inn til leilighet fra felles oppgang) og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Innvendige stoppekraner til egen andel er andelseiers ansvar. Varmtvannsbereder er andelseiers ansvar og maksimal alder på denne skal ikke overstige 20 år. Alle andelsenheter skal ha montert automatisk vannstoppeventil/vannalarm på kjøkken. Vannstoppeventil/vannalarm skal i tillegg være montert på kjøleskap med vann og på varmtvannsberedere i rom uten sluk.

Sikringsskap skal holdes låst og nøkkel oppbevares separat.

(3) Andelseieren har også ansvaret for staking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseier er ansvarlig for utvendig vannkran på rekkehus og tilsvarende for utvendig vannkran tilknyttet terrasse/platting ved egen andel i blokker.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Andelseier har vedlikeholdsplikt for påbygg/tilbygg, egne oppsatte boder, plattinger/veranda/balkong/altan, gjerder, murer, overbygg, egne innsatte dører og vinduer etc. Vedlikeholdsplikten gjelder også plattinger i stein og steinlegging foran eller bak bolig. Bygging av murer/gjerder skal søkes om til styret og bygging kan ikke igangsettes før skriftlig tillatelse er gitt.

(9) Andelshaver kan ikke forandre på husrommet eller på eiendommen for øvrig uten samtykke. Skriftlig søknad om slike endringer skal sendes gjennom styret (med nødvendig dokumentasjon). I forbindelse med at samtykke gis kan vedlikeholdsplikten overføres til andelshaver, eller borettslaget kan kreve ekstra husleie (pga. kostnadsøkninger knyttet til vedlikehold, forsikring og kommunale avgifter).

(10) Vedlikeholdsplikten andelseierne har, blir overført ved salg. Hovedregelen er at skader og vedlikeholdsmangler som ikke vedkommer borettslaget, er en sak mellom ny og gammel eier. Nye andelseiere er også ansvarlig i forhold til borettslaget og andre andelseiere for eget mislighold. Det kan skje at både gammel og ny andelseier er ansvarlig for deler av skaden.

(11) Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

(12) Andelseier skal informere styret skriftlig snarest om feil og mangler som man har mistanke om eller som oppdages i boenheten – forutsatt at man mener at borettslaget har et ansvar for dette i henhold til denne oversikten. Andelseier har ansvar for å hindre eventuell videre skadeutvikling dersom han er klar over at noe må gjøres for å hindre skade.

(13) Hvis andelseier har tatt seg til rette ved å foreta påbygg/ominnredninger uten samtykke og/eller har utført arbeidet uaktsomt - kan vedkommende komme i et erstatningsansvar for de utgifter og annet økonomisk tap borettslaget påføres (gjelder også utgifter til vedlikehold og reparasjoner) som følge av misligholdet. Andelseier vil også være ansvarlig for mislighold utført av tredjeperson som han eventuelt har gitt i oppdrag å utføre vedlikeholdspliktene, for eksempel håndverkere som skal utføre vedlikehold og reparasjoner. Skal andelseier slippe fri dette ansvaret, må både andelseier og tredjeperson kunne vise at misligholdet skyldes forhold utenfor deres kontroll.
(14) Andelseier oppfordres til å delta på dugnader som organiseres i borettslaget, enten ved egen innsats eller ved leiet hjelp.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
(5) Borettslaget har kun et medansvar for indre vedlikehold i tilfeller det er sannsynliggjort at dette er forårsaket av forsømt ytre vedlikehold. Dette må vurderes i hvert enkelt tilfelle, på grunnlag av framlagt dokumentasjon fra andelshaver.
(6) Borettslaget har ansvaret for å organisere og informere andelshavere om utvendig vedlikeholdsoppgaver (herunder dugnad) som skal utføres av den enkelte andelshaver. Andelshaver skal ha skriftlig informasjon fra styret i rimelig tid før vedlikeholdsarbeidet skal utføres.
(7) Borettslaget har ansvaret for å ta stilling til søknader fra andelshavere om endringer i eksisterende bygningsmasse og eiendommer. I slike tilfeller skal borettslaget klarlegge hvem som har vedlikeholdsplikt for påbygg etc, og oppbevare skriftlig dokumentasjon på dette.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
(2) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 10. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, såfremt annen tjenestetid ikke bestemmes av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker

behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene
11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

HUSORDENSREGLER FOR LYNGÅSEN BORETTSLAG

Revidert 12.01.2021, endret 29.06.21, endret 09.11.21, sist endret 30.01.2024

FORMÅL

1. Husordensreglene skal skape best mulig bomiljø i borettslaget.

GRUNNLAG

2. Husordensreglene er en del av husleiekontrakten og vedtektene for LYNGÅSEN BORETTSLAG.

HÅNDHEVELSE AV REGLENE

3. Borettslagets styre skal påse at husordensreglene blir fulgt og varsler andelseier/ beboer skriftlig ved brudd på reglene. Brudd på husordensreglene kan medføre erstatningsansvar og/ eller utkastelse fra borettslaget. Ved gjentatte grove brudd har styret myndighet til å treffe forføyninger.

GENERELLE REGLER

4. Alle boenheter skal være utstyrt med godkjent brannslukkingsapparat, eventuelt godkjent brannslange. Alle boenheter skal også være utstyrt med minst en røykvarsler i hver etasje. Dette er andelseiers ansvar.

5. Oppgangen er rømningsvei og skal ikke benyttes som oppholdssted eller lekeplass. **Det skal ikke oppbevares private eiendeler i oppgangene**. Sykler, barnevogner, rullatorer, skap, hyller, sko, klær, sparkstøttinger, kjelker, akebrett, ski, pynt, lykter og lignende skal ikke plasseres i oppgangene, heller ikke under trappen. Bruk sportsbodene eller egen leilighet til slike gjenstander. Dersom slike gjenstander ikke fjernes etter førstegangsvarsel vil det bli fjernet av styret uten ytterligere varsel og på andelseiers regning. Styret utfører jevnlige tilsynsrunder.

Det er forbud mot oppbevaring av matvarer, det vil si alt som er spiselig/ drikkelig for mennesker og dyr i boder ute og i underetasje/ førsteetasje.

Det er forbud mot oppbevaring av gassbeholdere i innendørs boder.

Det er forbud mot oppbevaring av private eiendeler i fellesarealet i bodområdene. Dersom slike gjenstander ikke fjernes etter førstegangsvarsel, vil det bli fjernet av styret uten ytterligere varsel og på andelseiers regning. Styret utfører jevnlige tilsynsrunder.

6. Hovedinngangsdørene til blokkene skal holdes lukket og dørene skal være låst.

7. Alle leiligheter i blokker skal ha dørskilt med navn eller enhetsnummer/ leilighetsnummer godt synlig. Også ringeklokke og postkasse skal være tydelig merket med navn på beboere.

8. **Fremleie av leilighet skal godkjennes av styret**, jf. Vedtekter for Lyngåsen borettslag.

9. Hver oppgang i blokkene skal ha en oppgangstillitsvalgt. Denne velges av beboere for 1 år av gangen. Navnet på vedkommende skal meldes til styret innen 01. juni hvert år. Dersom ikke dette blir gjort, skal oppgangstillitsvalgt utpekes av styret.

10. Leilighetene/ rekkehusene må benyttes slik at bruken ikke er til plage eller ulempe for andre beboere.

11. I tiden fra kl. 22.00 til kl. 06.00 skal det være ro i leiligheten. Ved utendørs aktiviteter etter klokken 22:00 må det tas hensyn til øvrige beboere.

12. Følgende regler gjelder for øving på instrumenter, snekkervirksomhet, saging, boring med drill og annen støyende aktivitet.
- mandag til og med fredag - ikke etter kl. 20.00
- lørdag - ikke etter kl. 18.00
- søndag og helligdager - ikke tillatt.

Spesielt støyende arbeider, som eksempelvis opp-pigging av bad, skal varsles naboene minimum 3 dager før oppstart, og utføres innenfor normal arbeidstid.

13. Radio og fjernsyn må dempes ned i de tidsrom som fremgår av punkt 11.

14. **Andelseiere i blokker har plikt til å utføre vask av fellesarealene i oppgangen etter lister oppsatt av oppgangstillitsvalgt**.

15. Det skal utføres hovedrengjøring i oppgangene i blokkene en gang hvert år. Oppgangstillitsvalgte organiserer rengjøringen og rapporterer til styret når utført.

16. Andelseier er ansvarlig for å holde uteområdet foran og bak egen andel ryddig.

17. Det er ikke tillatt å kaste mat ut av vinduene og fra balkonger/ terrasser eller mate fugler på balkonger i blokkleiligheter. Dette kan trekke mus og rotter til boligene og forsøple balkongene til naboer.

18. Husholdningssøppel skal være godt innpakket før det kastes i avfallsbeholder.

19. Det er ikke tillatt å kaste bleier, sanitetsbind, tamponger, våtservietter, q-tips og lignende i klosettet.

20. Avfall som ikke går i avfallsbeholdere (større gjenstander) og farlig avfall er beboerne selv ansvarlig for å fjerne. Se oppslag på søppelnedkast.

21. **Det skal <u>ikke</u> legges avfall eller andre ting man ønsker å kvitte seg med utenfor avfallsbeholdere, beholder for levering av tekstiler eller ved komprimator**. Ved forsøpling faktureres andelseier etter satser vedtatt av styret.

22. Lufting av leiligheter i blokker skal skje gjennom vindu og ikke gjennom entredør mot oppgang.

23. Det skal ikke luftes/ bankes tepper, dyner og lignende på terrasser, balkonger eller i vinduer. Det må heller ikke henges tøy til tørk på balkonger/ terrasser slik at det er synlig fra

vei.

24. **Det er forbud mot bruk av kullgrill og bålpanne på balkong/ terrasse**.

25. Oppskyting av fyrverkeri og flyvende lanterner skal kun foregå på fotballbanen.

26. Trafikk- og parkeringsbestemmelser for Lyngåsen Borettslag – se eget kapittel.

27. Husdyrhold - se eget kapittel.

Bygninger og fellesområde – utvendige og innvendige anordninger/arbeider

28. Andelseiere i boliger med utgang på bakkeplan, har en eksklusiv bruksrett rett foran sin bolig på inntil 7 meter. Man står allikevel ikke fritt til å gjøre helt som man ønsker på dette området. Dersom man ønsker å gjøre endringer, som å fjerne masser eller bygge noe, må styret og/ eller generalforsamlingen godkjenne dette. **Bygg derfor aldri noe uten først å kontakte styret.**

Alle bygningsmessige endringer og arbeider på fasade, tak, bærende konstruksjoner og innvendige vegger skal godkjennes av generalforsamlingen og/ eller styret**. Arbeidene kan ikke iverksettes før godkjenning er gitt**. Dersom tiltaket er av en slik karakter at det også skal godkjennes av kommunen, skal både kommunal godkjenning og godkjenning fra generalforsamling/ styret være i orden **før tiltaket iverksettes**. Kommunal godkjenning sendes styret før arbeidene igangsettes.

Andelseier skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. **All oppussing eller vedlikehold av våtrom skal utføres i tråd med Våtromsnormen og det skal benyttes godkjente håndverkere. Borettslaget, ved styret, skal på forhånd underrettes skriftlig ved enhver ombygging/ oppussing av våtrom**.

29. **All utvendig bygging i borettslaget skal godkjennes av styret og eventuelt generalforsamlingen før igangsetting**. Dette gjelder også oppsetting av lekestuer, boder, drivhus, skillevegger, gjerder, murer, takoverbygg og plattinger.

30. I blokkene driver **kjøkkenventilator** ventilasjonsanlegget i hver leilighet. **Denne skal til enhver tid være påskrudd og må ikke skiftes uten godkjenning fra styret.**

31. **Ildsted må monteres av fagfolk og godkjennes av Follo brann- og feievesen**. Kopi av godkjenning skal sendes skriftlig til styret.

32. Staking/spyling av tette vasker og sluk på kjøkken og bad, samt klosetter er andelseiers ansvar og besørges og betales av andelseier.

33. Markiser skal være like i fargevalg innen hver blokk/ rekke. Ved uenighet har styret avgjørende myndighet.

34. Det er ikke tillatt å montere **varmepumper** i blokkleiligheter over bakkeplan. Montering av varmepumpe i sokkelleilighet eller rekkehus må søkes om til styret og montering kan ikke igangsettes før skriftlig tillatelse er gitt.

35. Montering av **parabolantenner** skal på forhånd være godkjent av styret. Antennen kan

bare plasseres slik at den ikke er synlig fra gangvei i borettslaget eller til sjenanse for naboer.

36. Maksimal høyde på gjerder er 1 meter, bortsett fra støyskjerm oppsatt av borettslaget eller kommunen.

37. Maksimal høyde hekker/ busker er 2 meter. Dette gjelder også thuja. Andelseier er ansvarlig for å holde maksimalhøyde på hekker/ busker i tilknytning til sin andel.

38. Alle andelseiere skal ha tilgang til egen andel via fellesområdet der dette ikke er begrenset av topografien i området. Det er forbudt å ha/ sette opp murer, gjerder og porter som begrenser tilgang til fellesområder og naboers «egen» hage/ platting.

39. Maling av boder, gjerder, levegger, utvendige trapper og lignende skal følge fargekoder vedtatt for borettslaget.

40. Stikkveier og utendørs trapper holdes i orden av vaktmester.

41. Beplantninger og annen endring av fellesareal skal godkjennes av styret.

42. Hogging av trær på eiendommen er ikke tillatt. Ved ønske om eller behov for fjerning av trær skal styret varsles og godkjenne arbeidet før det settes i gang.

43. Arbeider på bygninger eller fellesområde, som for eksempel maling og vedlikehold av lekeplasser, grøntareal, gjerder, murer og utemøbler, som ikke medfører fare, kan gjennomføres på **dugnad**. Dersom andelseiere ikke stiller på dugnad, vil styret leie inn profesjonell arbeidskraft. Kostnaden ved dette faktureres de andelseiere som ikke er representert på dugnaden

Gjelder dugnaden objekter med spesiell bruksrett for den enkelte andelseier, vil kostnaden ved innleid arbeidskraft faktureres gjeldende andelseier.

44. Videoovervåkning på borettslagets eiendom er ikke tillatt uten generalforsamlingens samtykke. Dette gjelder også oppsetting av falske kameraer. Videokamera i dørklokker skal ikke filme utover boligens trapp/ platting foran inngangsdør.

Klager

45. Følgende fremgangsmåte skal nyttes ved klage på brudd på husordensreglene:
a. Klagen skal først rettes til den som bryter reglene.
b. Hjelper ikke dette, skal klageren melde fra til oppgangstillitsvalgt. Denne tar saken opp med den som bryter reglene.
c. Hjelper heller ikke dette, skal klagen fremsendes til styret.

Styret gir EN skriftlig advarsel til den forholdet gjelder før saken tas videre.

TRAFIKK- OG PARKERINGSBESTEMMELSER LYNGÅSEN BORETTSLAG

FORMÅL

1. Formålet med bestemmelser er å sikre at trafikkavvikling og parkering av motorkjøretøyer gjennomføres på en slik måte at beboernes krav om et godt bomiljø blir tilfredsstilt på best mulig måte.

GYLDIGHETSOMRÅDE

2. Disse bestemmelser gjelder for hele området som av Lyngåsen Borettslag.

TRAFIKKBESTEMMELSER

3. **Det er ikke tillatt å trafikkere gangveiene ned til boligområdene med motorkjøretøyer**.
Unntatt herfra er:
- syketransporter (også lege), brøytebil, flyttebiler, søppelbiler, brann og politi.
- varetransport og drosjer.

Parkering i forbindelse med de nevnte transporter er kun tillatt for av- og pålessing (maks 15 minutter). Dersom det skulle være ekstraordinært behov for å parkere inne i borettslaget lengre enn fastsatt tid, kan beboer kontakte styret for midlertidig parkeringstillatelse.

4. Veibommen skal kun åpnes for kjøring i henhold til punkt 3.

PARKERINGSBESTEMMELSER

Parkeringsområder

5. Lyngåsen Borettslag disponerer følgende parkeringsområder:

a. Nordre parkeringsområde
- 60 parkeringsplasser i fellesgarasje.
- 47 garasjer på fellesgarasjens tak.
- 7 gjesteparkeringsplasser på fellesgarasjens tak.

b. Søndre parkeringsområde
- 60 parkeringsplasser i fellesgarasje.
- 48 garasjer på fellesgarasjens tak.
- 27 gjesteparkeringsplasser foran fellesgarasjen (5 av disse plassene er reservert kun for gjester).
- 7 gjesteparkeringsplasser på fellesgarasjens tak.

Garasjer

6. Det følger en garasjeplass til hver andel. **Denne plassen skal alltid følge leiligheten/ rekkehuset**. Alle plassene er nummerert.

7. For å unngå at borettslagets gjesteparkeringsplasser opptas av beboere er disse pliktig å benytte garasjeplassen sin for parkering dersom ikke størrelsen på bilen hindrer dette. Styret skal varsles dersom noe ligger til hinder for å benytte garasjeplassen.

8. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for å holde orden i/ på/ ved egen garasje-/ parkeringsplass. Styret sørger for rengjøring av resten av parkeringsområdene.

9. Ved feiing/ vasking av garasjeanlegg er andelseier ansvarlig for at garasjeplass er ryddet og feiet og kjøretøy fjernet til varslet tid.

10. Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold av porter, låser og vridere.

11. **Garasjeport skal være lukket og låst, også når bilen ikke står i garasjen**. Ved feil på lås/ port skal styret kontaktes.

12. Garasjer skal ikke benyttes som bod og det skal til enhver tid være plass til 1 bil i hver garasje. Det skal ikke oppbevares annet enn maksimalt 8 bilhjul på hver plass i felles garasjeanlegg. I tillegg kan det oppbevares 1 sykkelstativ, 1 sett takbøyler og 1 takboks dersom den henges forsvarlig opp i taket.

Motorsykkel/ moped kan parkeres
i garasjen dersom det er plass til dette i tillegg til evt. bil, og bil/ moped/ motorsykkel ikke kommer så langt ut at den står til hinder for andre.

13. Ved oppbevaring av annet enn nevnt ovenfor i fellesgarasje, vil dette bli fjernet for andelseiers regning etter varsel levert i postkasse.

14. Det skal ikke oppbevares gassbeholdere i garasjer.

15. Utleie av garasjeplasser
Andelseiere som ikke eier/ disponerer bil, kan kun leie ut sine parkeringsplasser til andre andelseiere i borettslaget. Styret skal informeres om leieforholdet.

16. Det er anledning for andelseier å søke om parkering inne i borettslaget ved forflytningshemming. Slik parkering kan tildeles dersom det er mulig i forhold til krav om fremkommelighet for annen trafikk. Det skal da legges frem parkeringsbevis for forflytningshemmede og parkeringstillatelsen varer kun frem til utløp av parkeringsbevis. Kortvarige parkeringstillatelser i tilknytning til sykdom eller nedsatt bevegelighet kan gis uten parkeringsbevis for forflytningshemmede.

Det er ikke tillatt å ta betalt for utleie av garasjeplass dersom man har fått tildelt parkeringsplass for forflytningshemmede. Det oppfordres da til at garasjeplass lånes bort til andre andelseiere uten kostnad.

Annen parkering

17. Gjesteparkeringsplassene skal primært brukes til korttidsparkering for gjester, men kan også benyttes av andelseiere dersom det er mer enn 1 bil i husstanden. Gjesteparkeringen kan kun benyttes i maks 3 døgn, uavhengig av om kjøretøyet er brukt/ flyttet i mellomtiden. Kjøretøyet må være borte fra borettslagets område i 24 timer, før ny parkering kan finne sted.

18. **Parkering skal registreres i henhold til retningslinjer gitt på Vibbo**.

19. Det er 5 reserverte parkeringsplasser for gjester på Søndre parkeringsområde. Disse Plassene er merket med reservert parkering, kun for gjester og parkeringsforbud for beboere og firmabiler. Biler som er leaset går her under betegnelsen firmabiler.

20. Parkering utenfor oppmerkede parkeringsplasser er ikke tillatt.

21. Dobbeltparkering er ikke tillatt, verken i fellesgarasjene eller de øvrige parkeringsområder. Unntak fra denne regelen er presisert i pkt. 12.

22. Borettslaget disponerer ikke parkeringsplasser for campingvogner, campingbiler, lastebiler, større tilhengere og lignende.

23. **Kjøretøy som er ilagt parkeringsgebyr taues bort 20 timer etter ilagt gebyr**.

24. Det er merket **parkering forbudt ved snøfall** på 4 parkeringsplasser på Nordre- og 4 plasser på Søndre garasjetak. Biler som står parkert her når det snør eller før området er brøytet etter snøfall, vil bøtelegges og taues bort.

25. Det er beboers plikt å informere gjester/besøkende om gjeldende parkeringsbestemmelser.

26. Det er forbud mot vasking av bil i borettslaget.

27. Det er lov å skifte hjul og gjøre små reparasjoner på bil i borettslaget dersom man ikke står til hinder for andre. Bilen må ikke forlates uten tilsyn mens arbeidet pågår.

28. Brudd på parkeringsbestemmelsene medfører parkeringsgebyr og/ eller borttauing for kjøretøyeiers regning.

Lading av elbil/ hybridbil

29. **Det er ikke tillatt å lade elbiler eller hybridbiler uten godkjent ladestasjon**.
Ved ulovlig lading pålegges et gebyr på kroner 3000,- ved hver overtredelse.

30. Borettslaget benytter Zaptec pro ladestasjoner og det er kun godkjent å montere ladestasjoner av samme type. **Styret skal varsles før bestilling av nye ladestasjoner og ladestasjon skal monteres av elektrikerfirma styret har avtale med**. Montering bekostes av andelseier. Ladestasjon skal følge leilighet ved salg.

31. Ved montering av ladestasjon som ikke er godkjent av styret vil denne bli fjernet på eiers bekostning.

32. For å dekke borettslagets kostnader i forbindelse med etablering av ladesystem for elbiler og hybridbiler, drift og vedlikehold av dette, vil et pålegg i ladekostnad vedtas av styret. Kostnad for lading faktureres månedlig eller når kostnad overstiger kr 500,-.

Det påløper et oppstartsgebyr på kr 1.000.- ved første gangs bruk av ladestasjon.

REGLER FOR HUSDYRHOLD LYNGÅSEN BORETTSLAG

1. Reglene omfatter alle husdyr og kjæledyr.

2. Styret skal kontaktes **før** anskaffelse av husdyr/kjæledyr.

3. Husdyr/kjæledyr må ikke være til sjenanse for andre beboere når det gjelder støy, lukt, urenslighet og annet.

4. Lufting av dyr
- **Det er dyreeiers plikt å til enhver tid ha kontroll på sitt dyr**.
- Hvis dyret gjør fra seg på Borettslagets område, skal avføringen besørges fjernet av eieren.
- **Små barn skal ikke ha ansvar for dyr**.

5. Båndtvang gjelder uinnskrenket innenfor Borettslagets område. Dette gjelder i første rekke hund.

6. Klager - Se husordensreglenes punkt 43.

7. Ved overtredelse av reglene har styret myndighet til å forlange dyret (dyrene) fjernet fra Borettslagets område.

OPPLYSNINGER 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.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lyngåsen 16	H0101	107/237	0	0	0	0	

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
CORNELIUSSEN INGER J 060726*****	Eiendomsrett 1/1		Død

Vegadresse: Lyngåsen 16

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1405 LANGHUS	Kirkesogn	02100301 LANGHUS
Grunnkrets	210 Bøleråsen	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	7 Vevelstad/Bøleråsen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
73	6561195		Terrassehus (135)	Tatt i bruk (TB)	10.09.1985

73: Bygning 6561195: Terrassehus (135), Tatt i bruk 10.09.1985

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2058
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2058
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	18

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	19.12.1984	19.12.1984
Tatt i bruk	10.09.1985	10.09.1985

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	6	495	0	495	0	0	0
H01	6	558	0	558	0	0	0
U01	6	594	0	594	0	0	0
U02	0	411	0	411	0	0	0

Borettslag

Navn	Lyngåsen Borettslag	Org.nr	961704669
Adresse	c/o OBOS Eiendomsforvaltning Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO	Ant. andeler	69

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	107/237	48317.5	

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

Utskriftsdato: 25.02.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	237	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lyngåsen 16, 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 bakken
- Reguleringsplaner
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

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**	33 053 m^2
	KPHensynsonenavn	H190_2
	KPSikring	Andre sikringssoner
	Delareal	10 199 m^2
	KPHensynsonenavn	H220
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
	Delareal	48 318 m^2
	KPHensynsonenavn	H110
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann

Delareal	5 967 m^2
KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavn	H530

Delareal	48 318 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal	6 896 m^2
KPHensynsonenavn	H320_2
KPFare	Flomfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	140 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=140)
Navn	FELT Q3, LANGHUS
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.01.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7769/140_Gjeldene%20Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 36 m^2 **Formål** Offentlig friområde
	Delareal 48 281 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** A2

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201201 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201201)
Navn	Follobanen
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.12.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9735/201201_Bestemmelser_med%20endring%2022.04.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 26 017 m^2 **Formål** Trasé for jernbane **Feltnavn** JT1

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	140A2 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=140A2)
Navn	FELT A2, BØLERÅSEN
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.01.1984

Delarealer	**Delareal** **Formål**	15 489 m^2 Boliger
	Delareal **Formål**	4 029 m^2 Felles parkeringsplass
	Delareal **Formål**	2 567 m^2 Felles lekeareal
	Delareal **Formål**	5 679 m^2 Felles gangareal
	Delareal **Formål** **Utdyp.**	367 m^2 Annet fellesareal Fellesfunksjoner
	Delareal **Formål**	19 601 m^2 Felles grøntareal
	Delareal **Formål** **Utdyp.**	117 m^2 Annet fellesareal Felles tun
	Delareal **Formål** **Utdyp.**	68 m^2 Annet fellesareal Fellesfunksjomer
	Delareal **Formål** **Utdyp.**	397 m^2 Annet fellesareal Grendehus

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

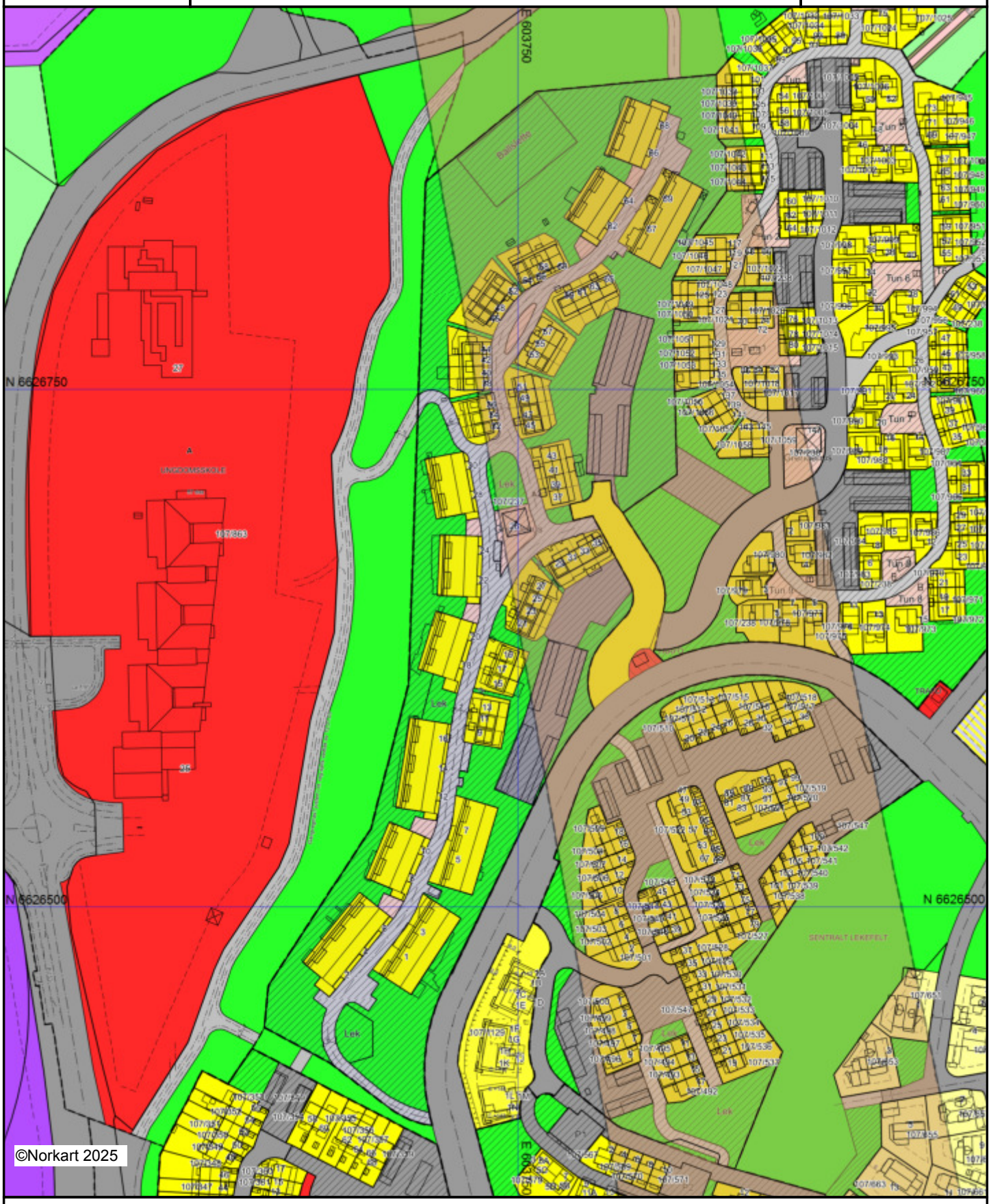
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/237
Adresse: Lyngåsen 16
Dato: 25.02.2025
Målestokk: 1:2500

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

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Anlegg for telekommunikasjon
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Annet felles areal for flere eiendommer
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasj

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Industri
- Idrett
- Skiløype
- Bolig/forretning
- Kontor/industri
- Veg
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Grønnstruktur
- Friområde
- Vegetasjonsskjerm
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støttemur
- Avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Trase for jernbane

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense

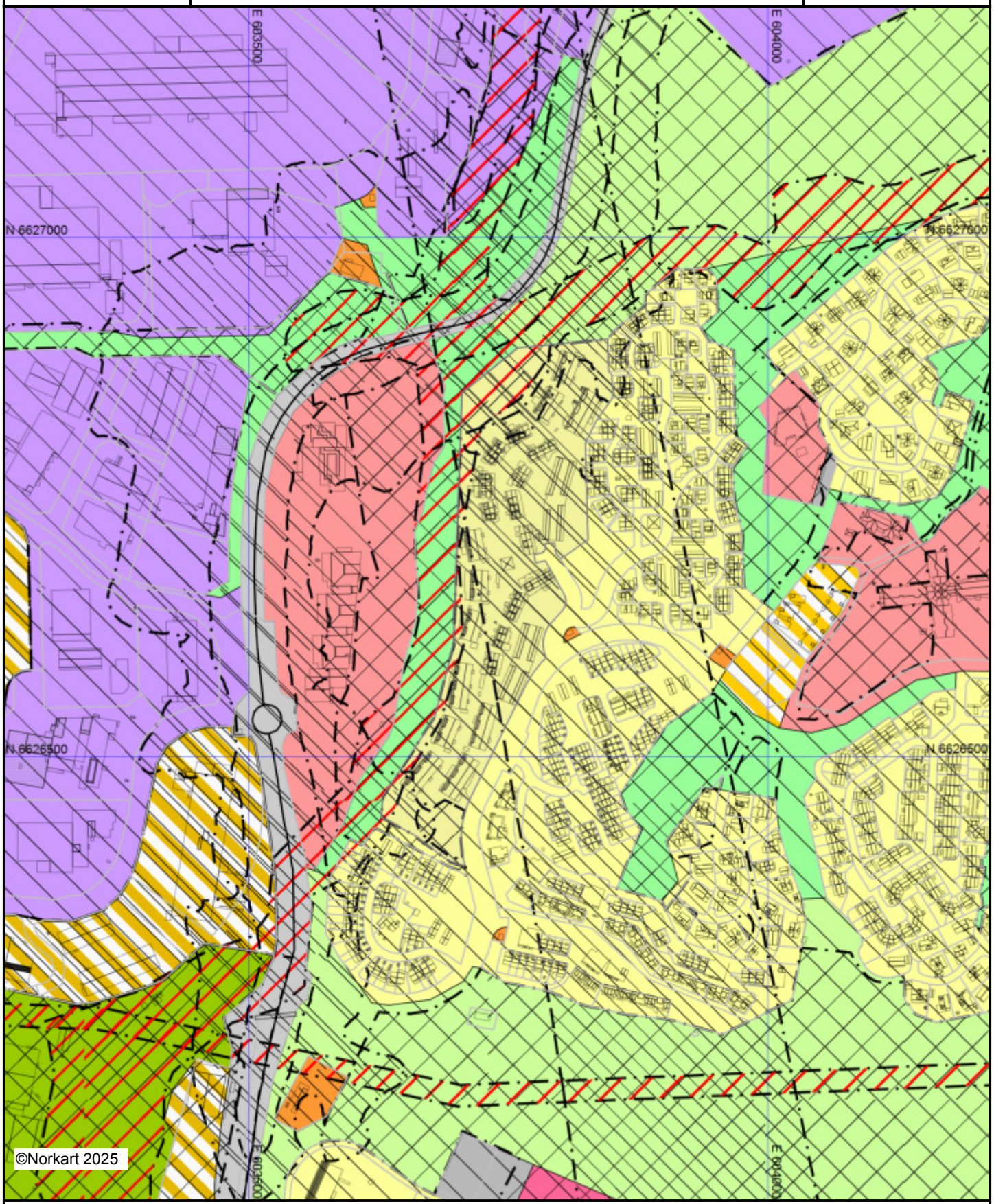
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/237
Adresse: Lyngåsen 16
Dato: 25.02.2025
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
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- 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
- Båndleggingsone - nåværende
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
- Veg - nåværende
- Parkering - nåværende
- Naturområde - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR - areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende

Ark.504.4/140

Vedtatt av Ski kommunestyre i møte 06.10.99

Endret §4 vedtatt av kommunestyret i møte 26.01.05

Endret § 2 og ny § 8 vedtatt av kommunestyret 27.11.2019

SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR FELT Q3, LANGHUS

Reguleringsplankart vedtatt 30.01.85. Felt E4 endret ved kommunestyrevedtak 31.03.04.
Erstatter reguleringsbestemmelser vedtatt 06.10.99
Dato 25.05.99. Ny §11 iht. kommunestyrevedtak av 31.03.04.

§ 1. AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan.

§ 2. REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål:

- Byggeområde for boliger, frittliggende småhusbebyggelse
- Byggeområde for boliger, sammenhengende småhusbebyggelse og terrassehus
- Byggeområde for offentlige bygninger
- Byggeområde for forretninger
- Byggeområde for offentlige bygninger - Institusjon
- offentlige trafikkområder
- friområde
- fareområde, høyspent
- fellesområde

§ 3. FELLESBESTEMMELSER

a. Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig utstrekning bevares.

b. Frisikt

Terrenget i frisiktsonen må planeres ned slik at terreng inklusive eventuell vegetasjon ikke vil rage høyere enn 0,5 m over fluktlinjen mellom de møtende vegbaner (jfr. veglovens. §§ 29,30,31). Innenfor frisiktsonen er det Ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering) som vil rage høyere enn 0,5 m over denne fluktlinje.

c. Lekeplasser

Det skal opparbeides lekeplasser og oppholdsarealer i h.h.t. normene i Ski kommune vedtekter til plan- og bygningslovens § 69.3. Disse leke- og oppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

d. Atkomst

Atkomst til den enkelte eiendom skal være som angitt med pil på plankartet. Den eksakte plassering av avkjørsel fastlegges ved behandling av utbyggingsplan eller byggemelding.

e. Skjerming mot trafikkstøy

Byggeområdet som blir utsatt for uakseptabel vegtrafikkstøy, skal i nødvendig utstrekning støy-skjermes. Planutvalget skal godkjenne utforming av støyskjermingstiltakene og kan i

den forbindelse kreve dokumentasjon av at tiltakene vil fungere tilfredsstillende. Ny bebyggelse må ikke utsettes for støybelastning utover Miljøverndepartementets retningslinjer.

f. Bebyggelsens utforming
Planutvalget skal ved behandling av utbyggingsplaner og byggemeldinger påse at bebyggelsen får god og harmonisk form, materialbehandling, terrengtilpasning og tilpasning til omgivelsene. Ny bebyggelse skal etter planutvalgets skjønn være tilpasset eksisterende bebyggelse med tilhørende uteareal. Planutvalget kan for en gruppe hus fastsette takform.

§ 4. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, OMRÅDENE B3, C, D3, E2, E3, E4 OG E7

DEFINISJONER

Frittliggende småhusbebyggelse *er eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger.* ***Sekundærleilighet*** *er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds-, sove-, sanitærrom og bod. Sekundærleiligheten er vanligvis klart mindre enn hovedleiligheten og med bruksareal under 70 m². Det kan ikke innredes sekundærleilighet i tomannsbolig.*

Tomannsbolig *er to boenheter som er faktisk sammenbygd slik at de utgjør en bygning. Når to bygninger med en boenhet i hver er sammenkjedet med bod, garasje, o.l. regnes dette ikke som tomannsbolig eller frittliggende småhusbebyggelse, men som* ***sammenhengende bebyggelse.***

a. Bebyggelsens form
I området skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.
Tomter markert med U på reguleringsplanen skal bebygges med bolig med sokkeletasje.*
(*Siste setning tilføyd ved endring vedtatt av det faste utvalg for plansaker i møte 06.12.06.)

b. Tomteutnyttelse
Tillatt bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 24,0%, jf. Teknisk forskrift §3.2 og NS 3940. Ved lave èn-etasjes hus, det vil si hus med gesimshøyde under 3,5m og mønehøyde under 6,5m, kan det gis dispensasjon for tomteutnytting inntil 27,0%.

Garasje og uthus medregnes i BYA. Terrasse som på sitt høyeste rager mer enn 0,5m over terrenget regnes med i BYA.

Dersom det ikke bygges garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av BYA reserveres minst 42m² for senere bygging av garasje. Sekundærleilighet utløser ikke krav om reservasjon av ekstra garasjeareal. Ved tomannsboliger skal det reserveres minst 36m² pr. boenhet.

c. Gesims- og mønehøyder
Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m. Takoppløft/ark tillates med inntil 1/3 av fasadelengden. Høyden på takoppløft/ark vil bare være begrenset av mønehøyde for den enkelte tomt. Gesimshøyde skal ikke gjelde for takoppløft/ark.
For garasje og frittliggende bod er maks. gesimshøyde 3,00m og maks mønehøyde 5,00m. Ved garasjer tillates ikke knevegg mot yttervegg. I sterkt skrånende terreng kan større høyder for garasjer godkjennes. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

d. Tomteareal
Minste netto tomteareal er 650m². Ved tomannsboliger er minste netto tomteareal 1000 m² eller 500 m² for hver parsell. Netto tomt er areal regulert til boligformål, ekskl. regulert veggrunn, fellesområde m.v.

e. Sammenhengende bebyggelse
Planutvalget kan gi dispensasjon for oppføring av sammenhengende bebyggelse når dette inngår i en samlet plan godkjent av planutvalget. Det legges vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse. Disponibelt grunnareal pr. bolig skal være minst 500 m². Disponibelt grunnareal er netto tomt pluss andel av fellesareal. Areal regulert til felles atkomstveg regnes ikke med. Tillatt bebygd areal (BYA) er 24%, regnet i forhold til disponibelt grunnareal. Forøvrig kommer bestemmelsene i øvrige pkt. til anvendelse også for sammenhengende bebyggelse.

f. Garasje/parkering
På hver tomt skal det være plass til minst én garasje og én biloppstillingsplass pr. bolig. For sekundærleilighet kreves bare én parkeringsplass.

Garasje og parkering kan legges til fellesareal eller behovet kan dekkes på annen måte som kan godkjennes av planutvalget. Parkering kan legges i innkjørsel til garasje, dersom garasjen ikke har mer enn to bilplasser. Garasje og biloppstillingsplass skal vises på situasjonsplan for boligen.

Frittliggende garasje og bod kan plasseres inntil 5 meter fra regulert gjerdelinje langs kommunal og privat veg når den er plassert med utkjøring vinkelrett på vegen, og l,5 meter fra regulert gjerdelinje når utkjøring skjer skrått (inntil 40 nygrader) eller parallelt med vegen.

g. Estetikk
Bebyggelsen skal ha småhuskarakter. Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger, utformes på en slik måte at området som helhet fremstår med et godt preg.

Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med det opprinnelige huset. For fasadeendring og rehabilitering gjelder samme krav til estetikk som for nye hus.
Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, veier og liknende, skal innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng. Der eksisterende terreng gjør det naturlig skal bebyggelsen utføres med underetasje.

For eiendommer med bygning som er SEFRAK-registrert skal nytt tiltak ta hensyn til og tilpasses den SEFRAK-registrerte bygningen slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte.

h. Ubebygd areal
Ved opparbeiding av ubebygd areal skal det tas hensyn til eksisterende terreng. Tomtas opprinnelige, naturlige karakter skal ikke endres i vesentlig grad. Store fyllinger og skråninger skal unngås. Høyde og utforming av planert terreng fastsettes etter kommunens skjønn.

i. Dokumentasjon
Kommunen kan kreve at det innsendes en estetisk redegjørelse. Den skal inneholde skriftlig begrunnelse for disponering av tomten samt bebyggelsens plassering og utforming i forhold til omgivelsene. Kommunen kan i tillegg kreve at det innsendes fotomontasje eller fasadeoppriss som viser eksisterende bebyggelse sammen med ny bebyggelse. For tomter som bygningsmyndighetene vurderer som vanskelig å bebygge kan det kreves ytterligere dokumentasjon i form av modell, perspektivskisser eller liknende.

§ 5. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, SAMMENHENGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE OG TERRASSEHUS, OMRÅDENE A1, A2, A3, B1, B2, D1, D2, E1, E5, E6, E8 OG E9*

(Felt E8 og E9 er ved reg.endring (m.v.r.) vedtatt 10.11.05 tillagt §5 i stedet for §4.)

a. Boligform

I området skal det oppføres sammenhengende bebyggelse slik som rekkehus, kjedehus, atriumhus mv. i inntil 2 etasjer eller terrassert bebyggelse.

b. Tomteutnytting

Bebyggelsen skal oppføres med plassering og utstrekning som angitt på godkjent bebyggelsesplan, jfr. § 5d.

c. Byggehøyder

Ved sammenhengende småhusbebyggelse er maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m.

Ved terrassert bebyggelse skal bebyggelsen tilpasses terrenget med en maksimal gesimshøyde på 6,00 m over ferdig planert terreng på bebyggelsens øvre sider og 8,50 m på de øvrige sider. Tilbaketrekningen ved hvert nivå (etasje) skal være minst halvparten av bakenforliggende gesimshøyde (gesimshøyden måles til topp av rekkverk, balkongkasse eller tilsvarende konstruksjon).

d. Krav til samlet plan.

Før byggemelding behandles skal det foreligge en samlet plan for feltet godkjent av planutvalget. Planen skal vise adkomst, parkering, garasjer, internt vegnett, bebyggelsens utforming og plassering, lekearealer og utomhusarealer forøvrig. Planutvalget skal påse at det blir oppført hustyper som gir god sammenheng mellom bolig og uterom og godt orienterte og skjerma uteareal for hver bolig.

Boligene med garasje skal i form, materiale og fasadebehandling ha et enhetlig preg. Planen skal også gjøre rede for videre utbyggingsmuligheter i for av tilbygg og/eller påbygg.

e. Tilbygg/påbygg

Hvor videre utbyggingsmuligheter ikke er innarbeidet i utbyggingsplanen for feltet, kan planutvalget godkjenne påbygg dersom regulert byggehøyder ikke overskrides. Det kan videre godkjennes tilbygg med grunnflate inntil 30 m² dersom forholdene ligger til rette. Bygningen må harmonere med omgivende bebyggelse i høyde, materialvalg, takvinkel og form, møneretning og fasademønster. Sammenhørende grupper skal nytte enhetlige løsninger.

Det skal ved behandling av byggesaken spesielt påsees at det blir et rimelig forhold mellom den bebygde og utbygde del av tomta/parsellen. Før byggesaken behandles, skal det borettslag/grende-lag/sameie som boligen tilhører ha uttalt seg.

Tilbygg/påbygg som medfører økning i antall leiligheter tillates ikke.

f. Garasje/parkering

Parkeringskravet og garasjeplassering er tilsvarende som i § 4f.

§ 6. BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNING/KONTOR.

a. Formål

Felt J skal nyttes til lokalsenter. Felt K skal nyttes til nærbutikk.

b. Utnyttingsgrad
Maks BYA er 30% for felt J og 20% for felt K beregnet iht. byggeforskriftenes kapt. 22 og NS 3940.

c. Byggehøyder
Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer. Maks gesimshøyde er 7,00 m. Maks takhøyde er 9,50 m.

d. Evt. boliger i området
Det tillates ikke oppført boliger i området. Planutvalget kan gjøre unntak for boliger som etter rådets, skjønn er nødvendig for anleggets drift.

e. Parkering
Det skal avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser iht. kommunal vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3 på egen grunn eller som felles parkeringsareal for flere eiendommer. Dersom det oppføres boliger i anlegget skal det oppføres garasje(r) eller legges til rette for dette i samsvar med vedtekt til § 69.3.

f. Krav til samlet plan/utomhusplan
Før byggemelding behandles skal det foreligge en samlet plan for feltet eller eiendommen godkjent av planutvalget. Planen skal vise bygningens plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering for kunder og ansatte, vareinntak med av- og pålessing samt uthusarealer forøvrig. Uthusarealene skal opparbeides parkmessig eller bevares som naturområder.
De arealer som ligger mellom den enkelte tomts byggegrenser, og tomtegrenser eller vegkant kan Ikke nyttes til oppstilling av biler, lasting eller lagring, verken i anleggstiden eller senere.

g. Utendørs lagring
Den ubebygde del av tomta kan ikke nyttes til lagring. Planutvalget gjøre unntak for dette når lagring skjer iht. en plan godkjent av utvalget.

§ 7 BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

a. Formål.
Områdene skal nyttes som angitt på planen.

b. Tomteutnytting
Maks BYA: 20%. (Tomteutnytting beregnes iht. byggeforskriftenes kapt. 22 og NS 3940).

c. Byggehøyder
Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer. Maks gesimshøyde er 7,00 m. Maks takhøyde er 9,50 m.

d. Evt. boliger i området.
Det tillates ikke oppført boliger i området. Planutvalget kan gjøre unntak for boliger som etter utvalgets skjønn er nødvendig for anleggets drift.

e. Parkering
Det skal avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser iht. kommunal vedtekt til plan og bygningslovens § 69.3 på egen grunn eller som felles parkeringsareal for flere eiendommer. Dersom det oppføres boliger i anlegget skal det oppføres garasje(r) eller legges til rette for dette i samsvar med vedtekt til § 69.3.

f. Krav til samlet plan/uthusplan
Før byggemelding behandles skal det foreligge en samlet plan for feltet eller eiendommen godkjent av bygningsrådet. Denne planen skal vise bygningenes plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering for kunder og ansatte, vareinntak med av- og pålessing samt utomhusarealer forøvrig. Utomhusarealene skal opparbeides parkering eller bevares som naturområder.

§ 8 BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER - INSTITUSJON

a. Formål.
Områdene skal nyttes som angitt på planen.

b. Tomteutnytting
Maks BYA: 30%. (Tomteutnytting beregnes iht. byggeforskriftenes kap. 22 og NS 3940).

c. Byggehøyder
Bebyggelsen kan utvides med en 2. etasje dersom den oppføres tilbaketrukket med minst 9 m fra fasaden mot vest. Det tillates i tillegg etablering av kjeller der terrenget tillater det. Maks takhøyde er 9,85 m fra gjennomsnittlig terreng rundt bygningen.

d. Parkering/Garasje
I forbindelse med inngangsparti for omsorgsboligene skal det opparbeides sykkelparkering. Det skal avsettes minst 0,4 sykkelplasser per boenhet. I tillegg skal det avsettes minst 1 sykkelplass til spesialsykler. Minst 50 % av sykkelplassene må være under tak.

Det skal avsettes minst 0,6 HC parkeringsplasser/garasjer per boenhet. I tillegg skal det etableres samme antall parkeringsplasser for personalet. Frittliggende garasje skal plasseres minst 1,5 m fra gjerdelinje langs vei og slik at det er minst 5 meter mellom garasjeport og avkjørsel fra kommunal og privat vei. For garasje er maks. gesimshøyde 3,00 m og maks mønehøyde 5,00 m. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget. Garasjer og biloppstillingsplasser skal vises på situasjonsplan.

Parkering skal opparbeides på eget felt med parkeringsformål. I tillegg skal det i forbindelse med inngangsparti for omsorgsboligene opparbeides inntil en HC-parkeringsplass, samt en biloppstillingsplass for av- og påstigning med plass til forflytning mellom bil og rullestol.

Minst 20 % av parkeringsplassene skal ha ladepunkt for ladbare biler, og bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge 50 % av parkeringsplassene for opplading av ladbare biler. Ladepunktene skal ha minimum 3,6 kW tilgjengelig effekt.

Innkjørsel skal kunne krysse parkeringsformålet og det skal være lov å kjøre gjennom med bil.

e. Krav til samlet utomhusplan
Før byggemelding behandles skal det foreligge en samlet plan for eiendommen godkjent av utvalg med ansvar for plan- og byggesaker. Denne planen skal vise bygningenes plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering for beboere og ansatte samt øvrige utomhusarealer og sansesti. Utomhusarealer som ikke opparbeides skal bevares som naturområder og eksisterende vegetasjon beholdes i størst mulig grad.

f. Naturmangfold
Eksisterende vegetasjon skal søkes ivaretatt.
Ved planting skal det fortrinnsvis benyttes stedegne arter. Det skal ikke benyttes fremme arter, inkludert parklind og sølvlind eller andre arter som kan ha negative miljøkonsekvenser.

Før anleggsstart skal det av fagkyndig utarbeides en plan for bevaring av trær. Trær som ønskes beholdt innenfor planområdet merkes. Tiltak eller byggegroper innenfor treets rotsone tillates ikke. Trær som skygger mye for naboeiendommene kan vurderes fjernet.

Planområdet skal kartlegges for fremmede arter før anleggsstart.

Ved massehåndtering skal det tas spesielt hensyn til fare for spredning av fremmede arter.

g. Renovasjon.
Det tillates etablert nødvendig avfallsanlegg i planområdet. Avfallsanlegget skal etableres innenfor parkeringsformålet og være tilgjengelig for renovasjonskjøretøy fra offentlig vegareal. Avfallsløsningen skal være godt synlig og universelt utformet, uten å eksponeres mot eller gi ulemper for omgivelsene. Avfallsløsningen skal integreres i utforming av bygninger og uterom, og evt frittliggende bod skal plasseres minst 1,5m fra gjerdelinje langs vei. Renovasjonsløsning og oppstillingsplass med fremkommelig adkomst for renovasjonsbil fra offentlig trafikkareal skal vises på utomhusplan som følger rammesøknad.

h. Overvannshåndtering
Overvann skal håndteres innenfor planområdet på en slik måte at det ikke medfører økt flomfare eller forurensning nedstrøms i vassdraget. Ved beregning av overvannsmengder skal klimafaktor 1,5 legges til grunn.
Minimumskrav til blågrønn faktor (BGF) er 0,3.

i. Flom og flomveier
Det skal sikres tilstrekkelig flomkapasitet tilsvarende 200-årsflom med 50 % klimapåslag.

j. Miljøoppfølgingsplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en miljøoppfølgingsplan som utarbeides med utgangspunkt i kommunens veileder.

k. Sansesti
Det skal tillates opparbeidet en universelt utformet sansesti på inntil 200 m lengde innenfor institusjonsformålet. Stien skal være tilgjengelig for allmenheten, og ha ulike opplevelsespunkter hvor minst ett er tilpasset barn. Sansestien skal være opplyst. Sansestien skal være tegnet inn på og godkjent som del av utomhusplan jf. § 8 e.

l. Felles utearealer
Det skal opparbeides felles uteplass(er) i tilknytning til boligen, universelt utformet og med plass til at alle beboere og ansatte kan benytte det samtidig. Uteareal skal skjermes og sikres mot innsyn og slik at det ikke er tilgjengelig for uvedkommende. Det skal etableres vegetasjonsskjermer mot naboer i øst for å forhindre innsyn til naboeiendommene. Felles uteareal og skjerming mot naboer skal vises på utomhusplanen med skjerming og beplantning.

m. Rekkefølgekrav
En trygg og universelt utformet kryssing av Bregnefaret skal opparbeides ved planområdet før brukstillatelse gis.

§ 9. FRIOMRÅDE
I områdene kan det opparbeides anlegg for lek, barnepark, idrett, parsellhager m.m. med tilhørende bygninger etter plan godkjent av planutvalget, når dette etter utvalgets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde. Turveger, gang/sykkelveger og lysløyper m.m.

utover det som er vist på planen, kan tillates opparbeidet i friområdene etter plan godkjent av planutvalget.

Framføring av nødvendige ledningsanlegg gjennom friområder tillates. Plan for slike anlegg som viser terrenginngrep og behandling, skal godkjennes av planutvalget.
I friområdene kan det tillates anlagt nødvendig skogsbilveger og tømmerlagringsplasser etter plan godkjent av planutvalget.

§ 10. FELLESOMRÅDE
Felt L skal være parkeringsareal for feltene H, K og N med atkomst til de enkelte feltene.
Felles lekearealer i de enkelte delfelt skal være felles for hele delfeltet.

§11. MILJØSTASJON
Området skal nyttes til returpunkt for levering av fraksjoner av avfall fra husholdninger.
Her kan settes opp containere og beholdere for levering av papir, flasker, plast, klær mv.
For å begrense spredning av avfall og ulemper for beboere i nærområdet skal området inngjerdes. Mot boliger må gjerdet utformes som støyskjerm.

Ark. L 12/ 201201

Vedtatt av
Kommunestyret i møte 05.12.12



SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR FOLLOBANEN

Plan-ID 3207_201201
Datert: 22.11.12
Mindre endring datert: 22.04.24, -endring av bestemmelsene § 2 og § 4.2, Sak nr.: 24/0070

1 Planavgrensning

Det regulerte området er vist på 5 plankart merket med kartnummer og dato.

2 Reguleringsformål

Reguleringsplanen gjelder følgende ulike vertikalnivå:

- Under bakkenivå (1)
- På bakkenivå (2)

Nivå 1 (under bakkenivå) reguleres til følgende formål (jf plan- og bygningslovens § 12-5):

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Plan- og bygningslovens § 12-5 nr 2):

JT1	Jernbane i tunnel med tverrforbindelser, nisjer, etc., inkludert sikringssone, med mer enn 17 meter overdekning over tunneltak.
JT2	Jernbane i tunnel med tverrforbindelser, nisjer, etc., inkludert sikringssone, med mindre enn 17 meter overdekning over tunneltak.
JT3	Jernbane i betongtunnel med nisjer, etc., inkludert sikringssone med mindre enn 17 m overdekning over tunneltak.
JT4	Tverrslagstunnel, drifts- og rømningstunnel, bergrom, nisjer etc. inkludert sikringssone med mer enn 17 meter overdekning over tunneltak.
JT5	Tverrslagstunnel, drifts- og rømningstunnel, bergrom, nisjer etc. inkludert sikringssone med mindre enn 17 meter overdekning over tunneltak.
JT6	Vanntunnel for Roåsbekken
VT	Veg i tunnel under jernbanen

Nivå 2 (på bakkenivå) reguleres til følgende formål (jf plan- og bygningslovens § 12-5):

Bebyggelse og anlegg (Plan- og bygningslovens § 12-5 nr 1):

BB	Bolig
BK	Kommunalteknisk anlegg
BN	Næring

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Plan- og bygningslovens § 12-5 nr 2):

J	Jernbane
JA	Annen banegrunn
V1	Offentlig kjøreveg

V2 Felles atkomstveg
Vgs Gang- og sykkelveg
VA Annen veggrunn, teknisk anlegg

Grønnstruktur (Plan- og bygningslovens § 12-5 nr 3):
GN Naturområde
GT Turdrag
GV Vegetasjonsskjerm

LNF- områder (Plan- og bygningslovens § 12-5 nr 5):
L1 Landbruk
L2 Landbruk, skogsmark
L3 Landbruk, særlige landskapshensyn
L4 Landbruk, omlegging av Roåsbekken

Hensynssoner (Plan – og bygningsloven § 12-6):
HR2 Restriksjonssone for jernbane i tunnel, med mindre enn 17 m overdekning over tunneltak
HK Båndleggingsone, båndlegging etter lov om kulturminner
HF1 Faresone, ras og skredfare. Område med kvikkleire
HF2 Faresone, høyspentanlegg

Bestemmelsesområder (Plan – og bygningsloven § 12-7):
Midlertidig anleggsområde (Rp. Bestemmelsesområde (§ 12-7 nr. 1):
R/A 40 - 57 Midlertidig anleggsområde.

3 Generelle bestemmelser / Fellesbestemmelser

3.1 Støyreduserende tiltak i driftsfase

Generelt
Ny bebyggelse skal tilfredsstille gjeldende krav til innendørs luftoverført støy, vibrasjoner og strukturlyd fra jernbane.

Luftoverført støy
Grenseverdiene i retningslinje T-1442 (retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, revidert 2012) skal legges til grunn. Støynivåene innendørs skal tilfredsstille kravene i teknisk forskrift/ NS8175.
For eiendommer som etter de fastlagte tiltakene langs bane får et støynivå som overskrider de anbefalte grenseverdiene i retningslinje T-1442, skal det gis tilbud om lokal skjerming og/eller fasadetiltak. Dersom støyfaglig dokumentasjon viser at kostnadene ved støytiltak er uforholdsmessig høye, kan de anbefalte grenseverdier for utendørs støynivå fravikes. Ved fravikelse skal bebyggelse med støyømfintlige bruksformål sikres tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold.
Eiere av bolig der de økonomiske og praktiske konsekvensene med å innfri grenseverdiene i T-1442 er åpenbart urimelig, tilbys innløsning av eiendommen. Bygninger som skal vurderes for lokale støytiltak, er listet opp i planbeskrivelsen.
Tiltak for støy, herunder støyskjerming langs bane som er markert på plankartet, skal ferdigstilles før ny bane tas i bruk.

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

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

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

3.3 Miljøprogram for prosjektering – Miljøoppfølgingsplan for gjennomføring
Tiltak beskrevet i miljøprogrammet, datert 10.02.2012, skal legges til grunn for detaljprosjektering.
Jernbaneverket skal utarbeide en miljøoppfølgingsplan som skal beskrive tiltak for å forebygge og begrense miljøulemper i anleggsfasen. Miljøoppfølgingsplanen skal utformes i samråd med relevante fagmyndigheter og kommunen. Miljøoppfølgingsplanen skal være en del av kontrakten med entreprenør.

3.4 Kulturminner
Før iverksetting av tiltak i henhold til angjeldende reguleringsplan skal det foretas arkeologiske utgravinger av følgende automatisk fredete kulturminnelokaliteter, id. 30113, 58970, 138423, 138424, 138425, 139239, 139240, 158014 innenfor planområdet.

De automatisk fredete kulturminnelokalitetene id. 58969, 137823, 149450 er allerede tilstrekkelig undersøkt, og det er ikke stilt ytterligere vilkår forbundet med dispensasjonen.

Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravingen kan fastsettes.

Nyere tids kulturminner som blir direkte berørt av tiltaket, skal dokumenteres.

3.5 Overvann
Alle bekkeløp og bekkegjennomføringer skal dimensjoneres for vannføring tilsvarende 200 års nedbørsintensitet.
Drensvann og spillvann i anleggsperioden og fra det ferdige anlegget føres til offentlige ledninger eller resipient og skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning.

3.6 Detaljavklaring i plan
Kulverter, tunnelportaler, skjæringer og fyllinger samt støttemurer og støyskjermer som er angitt i teknisk plan (UOS-80-A-11106, 21.09.2012) er å anse som detaljavklart i plan. Det skal ikke innsendes særskilt byggemelding for disse anlegg.

3.7 Byggegrenser langs offentlig veg og jernbane
Byggegrense til veg er 50 meter fra senterlinje for fylkesveger, 15 meter fra kommunale veger og gang- og sykkelveger, dersom annet ikke er vist på plankartet. Byggegrense til jernbane er 30 m fra ytterste spormidt.
For midlertidige anlegg for gjennomføring av jernbaneanlegget gjelder formålsgrense for midlertidige anleggsområder som byggegrense.
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, inkludert planlagt bebyggelse som vist i plankart, tillates innenfor regulert byggegrense.

3.8 Vegetasjon og beplantning
Matjordlag og skogsjord skal tas vare på i anleggsperioden og skal benyttes ved istandsetting av arealer ved fullført anlegg. Matjord og skogsjord skal lagres i ranker ikke høyere enn tipphøyde for å ivareta frøbank og jordkvalitet. Ved beplantning skal det benyttes stedegne arter.

3.9 Erosjonsforebyggende tiltak
Det skal etableres rutiner for å hindre avrenning til vassdrag i anleggs – og driftsperiode, herunder avledning av overflatevann, tidspunkt for anleggsgjennomføring, bevaring av vegetasjon, revegetering og (re)etablering av hydrotekniske anlegg.

3.10 Viltovergang
Det skal etableres viltovergang over nordre del av godssportunnelen. Det skal legges til rette for bevaring eller etablering av vegetasjon som kan sikre viltovergangens funksjon, inkludert vegetasjon for å lede vilt mot overgangen og mot atkomstkulvert for Endsjø og Roås gårder.

3.11 Rekkefølgebestemmelser
Nødvendige avbøtende trafikksikkerhetstiltak på Langhusveien og Vevelstadveien skal være gjennomført før det gis igangsettingstillatelse til anleggsarbeidene. Trafikksikkerhetstiltakene skal utføres i henhold til plan godkjent av Statens vegvesen.
Byggeplan for ny trase for fv. 152, gang- og sykkelveg, avkjørsler til riggområder mv. og øvrige tiltak innenfor byggegrensen mot riks- og fylkesveg, skal godkjennes av Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse til anleggsarbeider.
Eksisterende fylkesveger som benyttes til anleggstrafikk skal etter anleggsperioden settes i stand i henhold til dagens standard.
Før iverksetting (oppstart) av arbeider i det enkelte rigg- og anleggsområde, eller iverksetting av tunneldriving, skal det som en del av Miljøoppfølgingsplanen i forbindelse med detaljprosjekteringen foreligge en plan for anleggstrafikk og massehåndtering. Plan skal omfatte planer for trafikkavvikling fra rigg/anleggsområdet i anleggsfasen, samt mellomlagring og deponering av masser. Plan skal forelegges kommunen og godkjennes av vegmyndighet og Fylkesmannen.
Eksisterende avkjørsler til Endsjø, Roås, Kvakestad og gnr. 119/78 og 119/79 kan ikke stenges før ny atkomstløsning via ny rundkjøring som vist i planen er opparbeidet.

4 Bestemmelser for ulike nivå/felt

4.1 Nivå 1 (under bakkenivå)

<u>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (JT1 - JT6, VT):</u>
JT1, JT2, JT3: Jernbane i tunnel

Innenfor regulert volum under bakkenivå har Jernbaneverket rett til å anlegge tunneler for jernbanedrift. Jernbaneanlegget skal utformes som angitt i teknisk plan (UOS-80-A-11106). Anlegget omfatter jernbanetunneler, tverrforbindelser, nisjer, bergrom etc., nødvendige konstruksjoner (betongtunneler, tunnelportaler, bruer etc.) og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc.). Jernbaneverket har rett til å foreta mindre justeringer av sporgeometri, tunneltverrsnitt, plassering av tverrforbindelser etc. innenfor reguleringsformålet.

Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, tverrforbindelser, nisjer, bergrom etc. Sikringssonens utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Sikringssonen erverves av Jernbaneverket. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

Over JT2 og JT3 (bergoverdekning mindre enn 17 m) kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering eller påføring av

tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

JT4 og JT5: Tverrslagstunnel, drifts- og rømningstunnel etc.

Innenfor regulert volum under bakkenivå har Jernbaneverket rett til å anlegge tunneler for anleggsdrift og drift av jernbaneanlegget. Jernbaneanlegget skal utformes som angitt i teknisk plan (UOS-80-A-11106). Anlegget omfatter tverrslagstunneler, drifts- og rømningstunneler, tverrforbindelser, nisjer, bergrom etc., nødvendige konstruksjoner (betongtunneler, tunnelportaler, kulverter, bruer etc.) og installasjoner (strømforsyning, signal- og teleanlegg etc.). Jernbaneverket har rett til å foreta mindre justeringer av geometri, tunneltverrsnitt, plassering av bergrom etc. innenfor reguleringsformålet.

Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, bergrom etc. Sikringssonens utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Sikringssonen erverves av Jernbaneverket. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket. Over JT5 (bergoverdekning mindre enn 17 m) kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.
Tunnelanleggene skal sikres mot uvedkommende både i anleggstiden og etter ferdigstilt anlegg.

JT6: Vanntunnel for Roåsbekken

Innenfor regulert volum kan det anlegges tunnel for omlegging av Roåsbekken. Tunnelen skal utformes slik at den muliggjør vandring av ål. Sikringssonens utstrekning gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak, 12 meter under teoretisk tunnelbunn og 12 meter ut fra teoretisk tunnelvegg.
Over JT6 kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

VT: Vei i tunnel under jernbane

4.2 Nivå 2 (på bakkenivå)

Bebyggelse og anlegg (BB, BK og BN):

BB: Bolig

Etter avsluttet anleggsperiode skal gjeldende regulering og reguleringsbestemmelser for reguleringsplan for ''Slora, del av Q1'', vedtatt 9.9.80, gjelder for dette området, jfr. § 5.

BK: Kommunalteknisk anlegg

Innenfor området kan ny rensedam bygges i tilknytning til eksisterende dammer. Anlegget skal ha atkomst via eksisterende veg fra Hebekk skole. Vegen tillates forsterket slik at den også kan tjene som beredskapsveg for jernbaneområdene J1 og JA.

BN: Næring

Etter avsluttet anleggsperiode kan området tas i bruk for næringsformål, hagesenter. Det skal utarbeides egen detaljreguleringsplan for området som viser fremtidige arealbruksformål, og

- felles atkomstvei for området (for Gnr.118 Bnr. 2, og 119/7 og119/92)
- byggearealer

- parkering
- utendørs lagringsarealer
- grøntarealer

BYA fastsettes av Ski kommune ved ny regulering.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (J, JA, V1, V2, Vgs, VA)

J: Trasé for jernbane

Innenfor regulert areal har Jernbaneverket rett til å etablere anlegg for drift av jernbane. Jernbaneanlegget skal utformes som angitt i teknisk plan (UOS-80-A-11106). Jernbaneanlegget inkluderer nødvendige konstruksjoner (bruer, kulverter, støttemurer, støyskjermer, tunnelportaler osv.) og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg mm).
Jernbaneverket har rett til å foreta mindre justeringer av sporgeometri, etc. innenfor regulert areal.
Alle jernbanetekniske tiltak (spor, kontaktledningsanlegg, signalanlegg, teleanlegg, skap/bygg på inntil 25 m^2, sikkerhetsgjerder, master, fundamenter og kabelkanaler), kulverter, tunnelportaler, skjæringer og fyllinger samt støttemurer og støyskjermer som ikke er nevnt nedenunder, er detaljert avklart i illustrasjon og teknisk plan, og dermed fritatt fra saksbehandling og kontroll, jfr. Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. II.

JA: Annen banegrunn:

Innenfor området tillates beredskapsplasser, tekniske bygg, ventilasjonstårn på inntil 7 meter over planert terreng og driftsatkomster som vist i reguleringsplan.
Beredskapsplassene skal tilpasses forholdene på stedet og opparbeides med grusdekke. Beredskapsplassen skal sikres mot adgang for uvedkommende.
Det tillates ikke oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner utover det som er nødvendig for driften av jernbaneanlegget.

V1: Offentlig kjøreveg:

Offentlig veg V1 omfatter omlegging av Fv 152 Langhusveien med kryss/avkjørsler til anleggsområdene. Vegomlegging og kryss må opparbeides innen anleggsarbeidene for jernbaneanlegget starter.

V2: Felles atkomstveg

Felles atkomstveg til Jernbaneverkets arealer og for Gnr.121 Bnr. 1, Roås og Gnr.130 Bnr. 1, Endsjø.
Felles atkomstvei for områdene gbnr. 119/7 og 119/79, BN, JA og til Gnr. 119 Bnr. 2, Kvakestad gård.

Vgs: Gang- og sykkelveg

VA: Annet vegareal

Grønnstruktur (GN, GT, GV)

GN: Naturområde

Naturområdet rundt Kapelldammen skal ikke berøres av anleggsvirksomheten.
Eksisterende vannlinjer og vegetasjon skal beholdes gjennom hele anleggsperioden.
Nødvendige tettearbeider i eksisterende jernbanefylling kan gjennomføres etter nærmere avtale med Ski kommune og etter en biologisk vurdering.
Det skal utarbeides skjøtselsplaner i samarbeid med Ski kommune.

GT: Grøntstruktur turvei

Eksisterende jernbanetrase skal etter trafikkomlegging ryddes for jernbanemateriell.
Traseen kan deretter istandsettes til bruk som turvei.

GV: Vegetasjonsskjerm
Vegetasjonsskjerm mellom gang- sykkelveg og fremtidig næringsareal.

Landbruks-, natur- og friluftsformål (L1 – L4)

L1: Landbruksarealer, gårdstun med atkomstveier og driftsveier.
Det kan oppføres bygninger som er nødvendig for jordbruksdriften. Eksisterende Roåsbekk kan tilrettelegges for midlertidig sedimenteringsdammer for rensing av prosessvann fra anleggsdrift.

L2: Fremtidig skogsområde.

L3: Særlige landskapshensyn
Område med behov for å ivareta særlige landskapshensyn gjennom anleggsperioden. Eksisterende vegetasjon skal så langt mulig bevares. Vegetasjon som skades, eller arealer hvor vegetasjon må fjernes skal revegeteres etter avsluttet anlegg.

L4: Nytt løp for Roåsbekken.
Bekken skal sikres mot jorderosjon. Det skal etableres et belte i 5 m bredde på hver side av bekken og utenfor steinsatte bredder for etablering av vegetasjon med stedlige arter.

I områdene L1 – L4, må grunn ikke gis utnytting for andre formål enn jord-, skog-, og hagebruk. Det er ikke tillatt å sette i verk tiltak med husbygging eller anlegg uten at disse har direkte tilknytting til jord-, skog-, eller hagebruksdrift med tilhørende boliger. Det er således ikke tillatt å anlegge bensinstasjoner, campingplasser, søppelplasser o.l., Det er videre ikke tillatt å bygge eller påbygge hytter, sommerhus, kiosker, boder o.l. Allerede oppførte bolighus som ikke har tilknytning til jord-, skog- eller hagebruksdrift kan tillates ombygd eller tilbygd i den utstrekning det ikke i vesentlig grad endrer husets karakter eller gir flere leiligheter.

Dagens avkjørselspunkt fra fv. 152 til eiendom gnr/bnr 119/7 vil bli sanert i forbindelse med bygging av ny rundkjøring V1 og omlegging av gang- og sykkelveien. Det må erverves grunn fra rundkjøringen og frem til 119/7 i en bredde på 5 meter. Veien legges som illustrert i reguleringsplanen. Både eiendommen og adkomstveien vil ligge innenfor reguleringsformål L1 Landbruk.

I tillegg gjelder Ski kommunes regler for saksbehandling i LNF-områder, Utfyllende bestemmelser til kommuneplanen, vedtatt 22.06.2011.

4.3 Hensynssoner

Hensynssoner i planen (HR2, HK, HF)

HR2: Restriksjonssone over jernbaneanlegg
Restriksjonssone gjelder for underliggende tunnelanlegg med mindre enn 17 meter overdekning i vertikalnivå 1. I restriksjonssonen kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

HK: Båndleggingsone, båndlegging etter lov om kulturminner.

HF1: Faresone, ras og skredfare
For tiltak innenfor hensynssone for ras- og skredfare skal det kunne dokumenteres geoteknisk prosjektering og kontroll av prosjektering i tiltaksklasse 3.

I disse områdene skal "Vurdering av områdestabilitet ved utbygging på kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper" legges til grunn for gjennomføring. Rettlederen er vedlegg 1 til NVE retningslinjer nr. 2 – 2011, "Flom og skredfare i arealplaner".

HF2: Faresone høyspentanlegg
Eksisterende høyspentlinje med restriksjonsone som inngår i planen

5 Gjeldende reguleringsplaner som inngår i planområdet

Følgende reguleringsplaner berøres av midlertidige rigg- og anleggsområder, eller av hensynssone HR2. Med unntak av arealer som reguleres permanent til jernbaneformål skal gjeldende regulering og reguleringsbestemmelser gjelde etter avsluttet anleggsperiode i følgende planer:

- Taraldrud, Reguleringsplan for e6 mellom Assurtjern og Oslo grense, vedtatt 30.01.2002
- Berghagan nord, reguleringsplan for nordre del av Berghagan industriområde, langhus, vedtatt 14.04.2010
- Sloraveien, reguleringsplan for Slora, del av Q1, vedtatt 09.09.1980
- Reguleringsplan for et område mellom Langhus og Ski stasjonsby til landbruksformål, vedtatt 11.12.1970.

6 Bestemmelser for midlertidige rigg- og anleggsområder

6.1 Generelt

På områdene R/A 40 – 57 (markert på plankartet) tillates etablert midlertidige rigg- og anleggsområder knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo - Ski. Etter avsluttet anlegg kan bestemmelsene i 6.1 – 6.7 tas ut av administrasjonen i Ski kommune.
Rigg- og anleggsområdene skal sikres slik at andre ikke uforvarende kan komme inn på rigg og anleggsområdene.
Jernbaneverket skal utarbeide plan for skjøtsel for eventuell vegetasjon som skal bevares innenfor anleggsområdene.
Midlertidige rigg og anleggsområder skal senest ett år etter at anlegget er avsluttet tilbakeføres til enhver tid gjeldende regulering /opprinnelig bruk og istandsettes i henhold til plan godkjent av Ski kommune.
Dyrkningsarealer må sikres tilfredsstillende drenering.

Det må beskrives /skisseres en plan for hvordan utgraving og deponering av masser skal skje og det må være dokumentert at kravene til områdestabilitet tilfredsstilles, jf. TEK 10 med veiledning. JBV påser at denne formuleringen videreføres i tilbudsgrunnlaget for totalentre-prisen på Ski.

6.2 Midlertidige tiltak

I områdene R/A 40 - 55 kan det anlegges brakkerigger for midlertidig kontor og bolig, verksteder, lager, og andre bygg som er nødvendige for å gjennomføre jernbaneanlegget.
Bygg og andre anlegg kan oppføres med høyde inntil 7 m uten byggesaksbehandling. For bygg og anlegg over denne høyden skal det innsendes søknad om byggetillatelse.
I Riggområde R/A 44 skal det sikres et vegetasjonsbelte på 10 m mot tilliggende gangveier, skiløyper/lysløyper og boliger.
Ved valg av tunnelboremaskin (TBM) som drivemetode for tunnelene skal det innsendes byggesøknad for anleggsområdet. Søknaden skal vise utomhusanlegg, plassering av bygg og lagringsområder, oppriss av bygg.

6.3 Midlertidig omlegging av infrastruktur herunder veier/turveier/gang- og sykkelveier mv.

Gang- og sykkelvei mv. som er midlertidig omlagt på grunn av gjennomføringen, skal kun benyttes til det formål som er angitt. De skal holdes åpne gjennom hele anleggsperioden og skal ha tilfredsstillende standard. Eksisterende gang- og sykkelveier skal ikke brukes til anleggstrafikk.
Eventuell omlegging av gang- sykkelveier i områder med viktig randsonevegetasjon langs vassdrag og/eller verdifulle områder for biologisk mangfold skal godkjennes av Ski kommune før gjennomføring.
Midlertidige omlagte veier /gang- og sykkelveier skal istandsettes etter avsluttet arbeid som krevde omleggingen.

6.4 Støy og vibrasjoner i anleggsperioden

Luftoverført støy og strukturstøy i anleggsfasen:
Den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442 (kap. 4), skal legges til grunn sammen med tilhørende veileder TA-2115.

Grenseverdiene for støy i anleggsfasen i tabell 4, 5 og 6 er veiledende.

Søknadsprosess i forhold til støy i henhold til forskrift om miljørettet helsevern må avklares med helsemyndighetene i Ski kommune før anleggsarbeidene starter.

Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal for større tiltak foreligge ved søknad om rammetillatelse. Denne skal inneholde:

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

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

6.5 For gjennomføring av anleggsarbeidene gjelder ellers følgende:

- Før anleggsstart skal det foreligge en plan for arkeologisk undersøkelse og overvåking av gravearbeidene, samt en beredskapsplan for hvordan kulturminner som oppdages skal håndteres. Planen skal sendes kulturvernmyndighetene til uttalelse.
- Før anleggsstart skal det foreligge en beredskapsplan for håndtering av forurensninger som oppdages under anleggsarbeidet.
- Område med alunskiferdeponi innenfor rigg/anleggsområde #42 er underlagt rådighetsinnskrenkning. Tiltak innenfor området kan ikke iverksettes før Fylkesmannen er forelagt planer for bruk av området.

Nordre Follo kommune

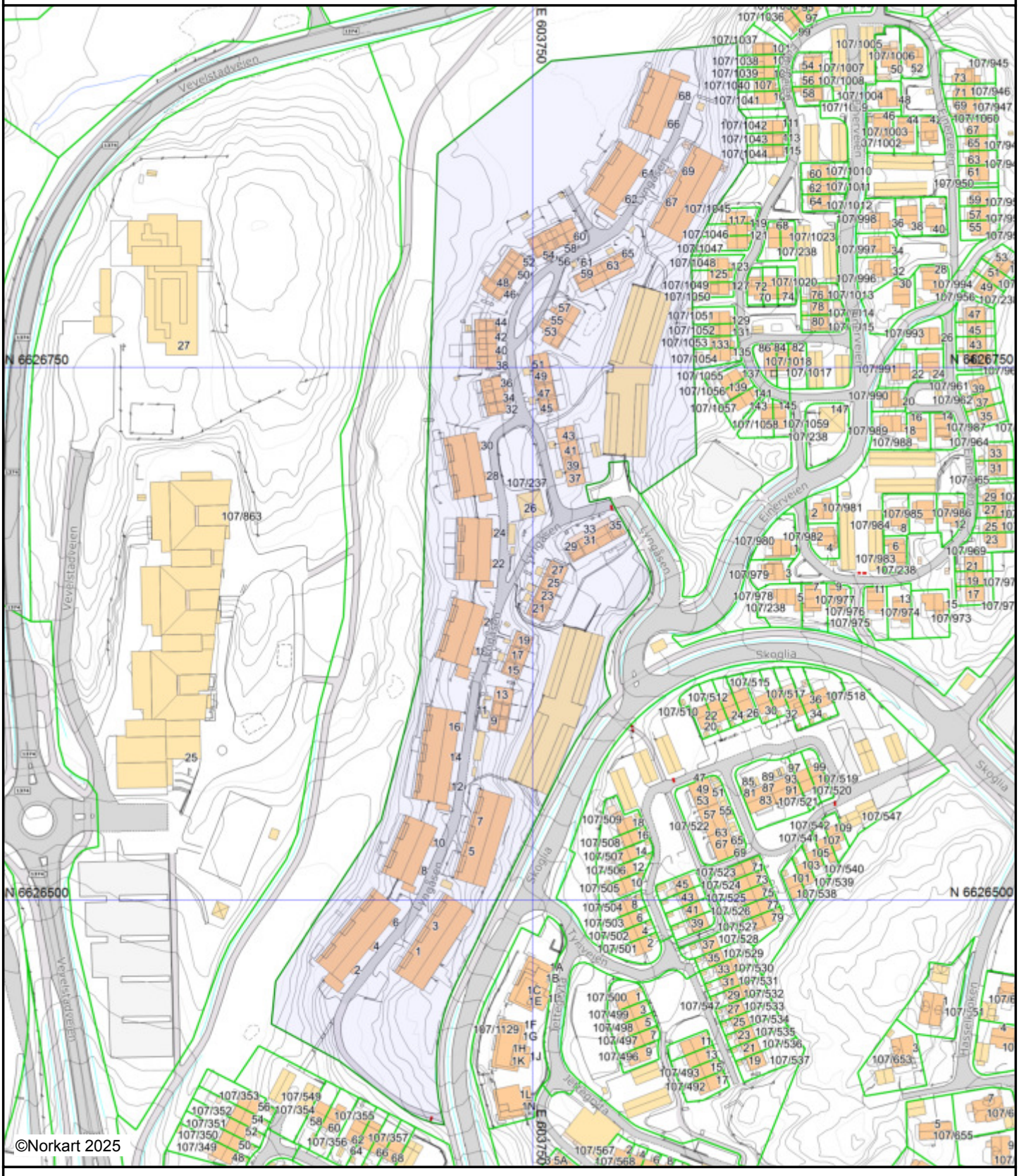
Grunnkart

Eiendom: 107/237
Adresse: Lyngåsen 16
Dato: 25.02.2025
Målestokk: 1:2500

N

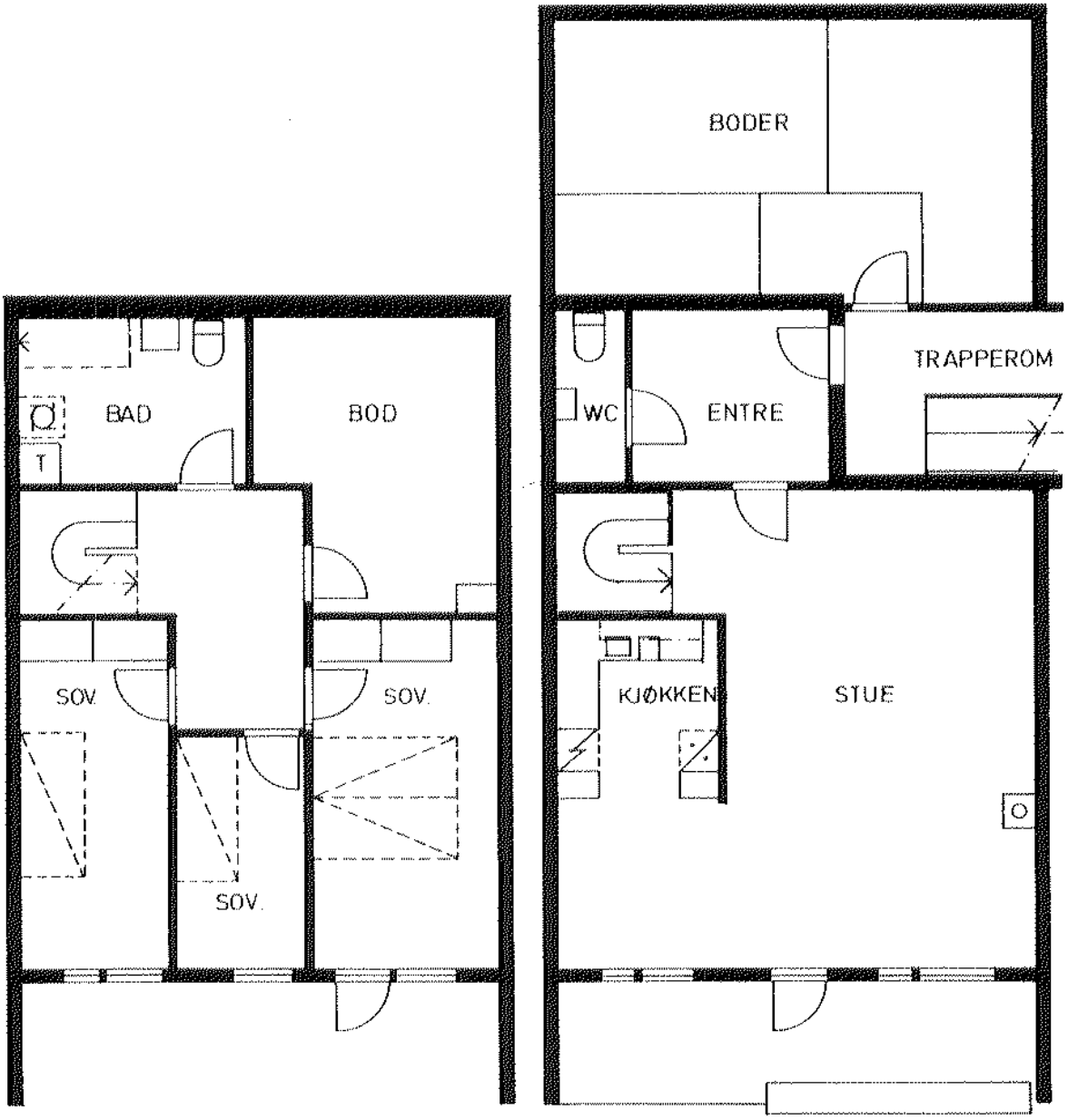
UTM-32

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.

TERRASSEHUS TYPE T1

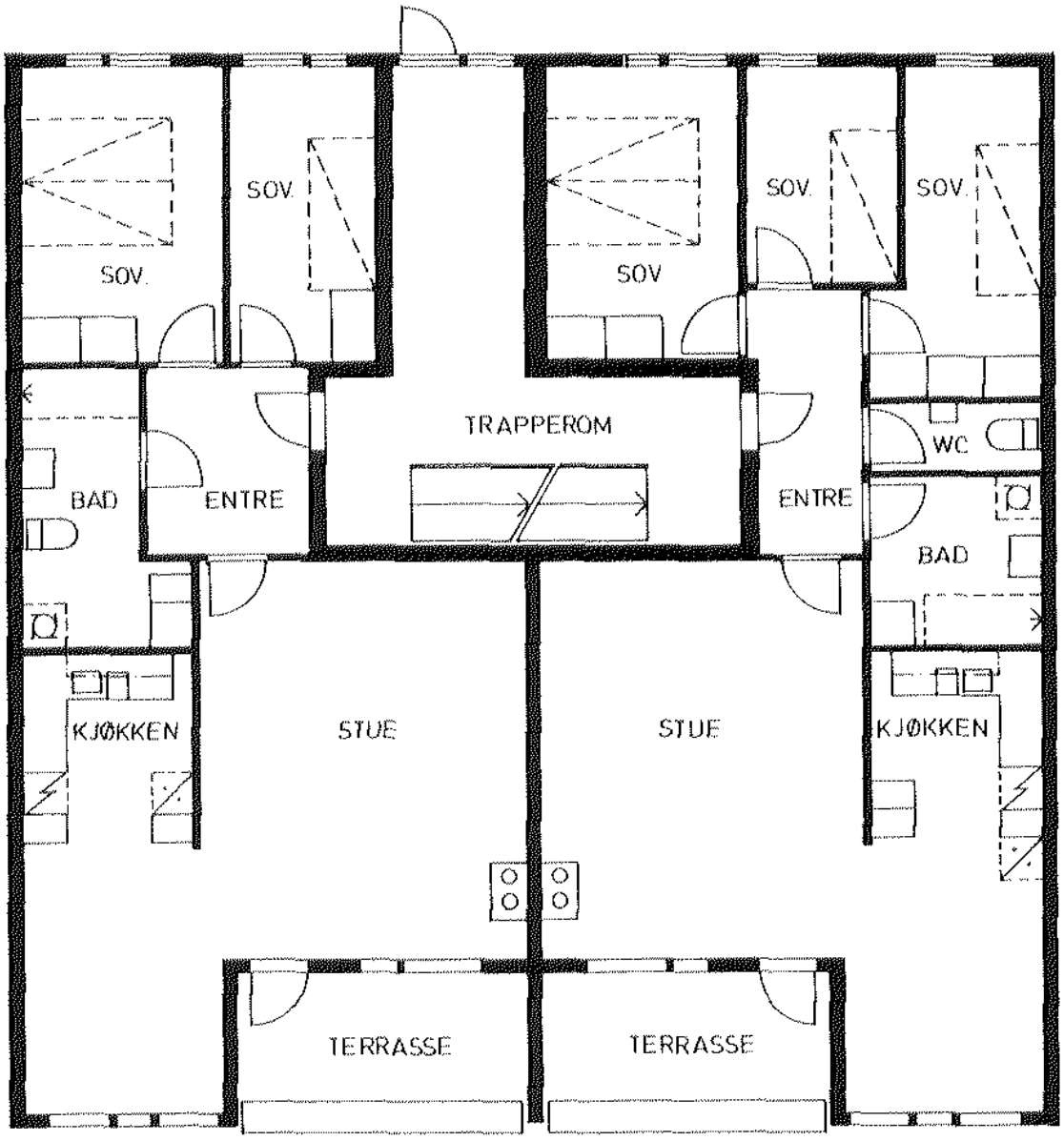


2. U.ETG.

1. U.ETG.

LEIL. TYPE **D'**

4 ROM + KJØKKEN
BRUKSAREAL (BRA) 128 M^2



LEIL. TYPE **B**

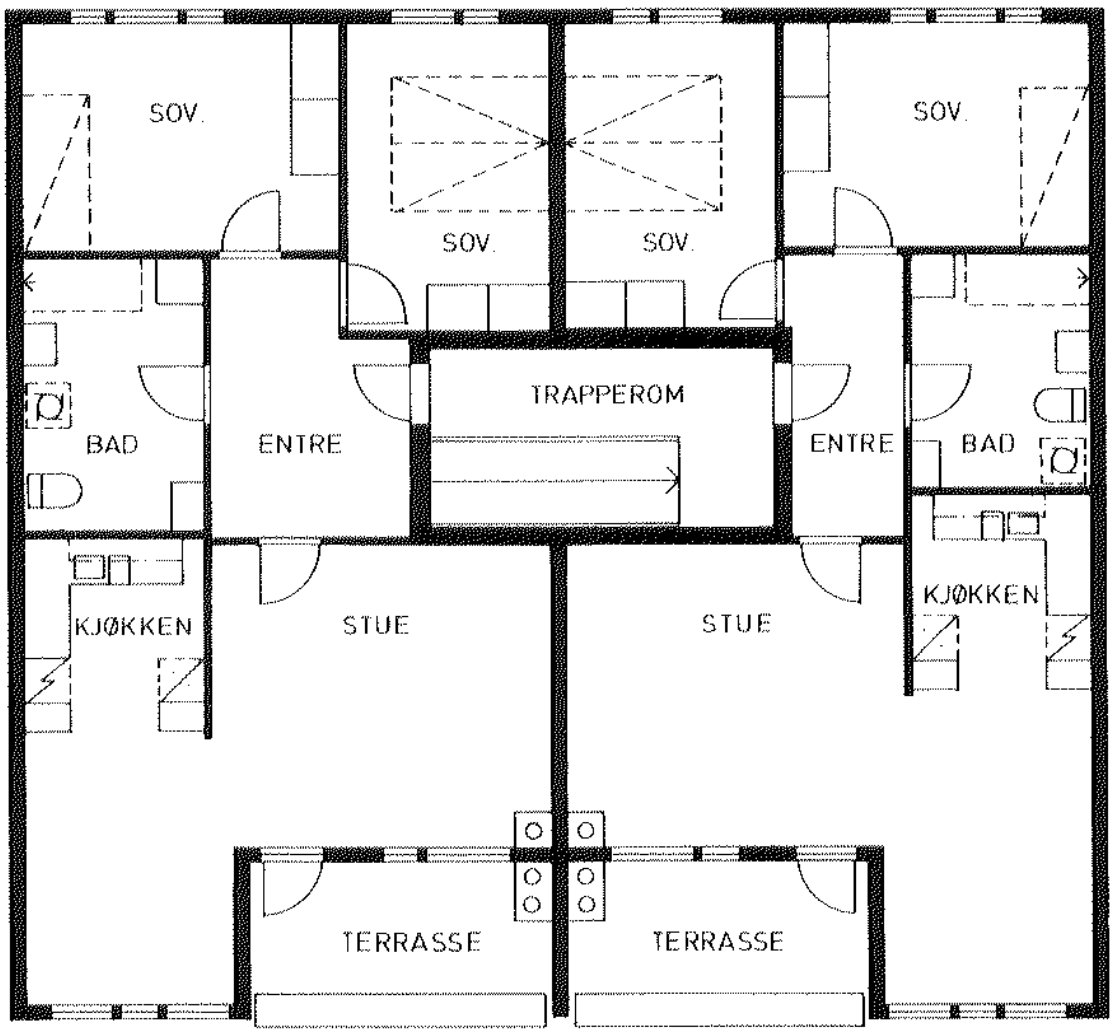
3 ROM + KJØKKEN
BRUKSAREAL (BRA) 76 M^2

LEIL. TYPE **C**

4 ROM + KJØKKEN
BRUKSAREAL (BRA) 85 M^2

1. ETA

TERRASSEHUS



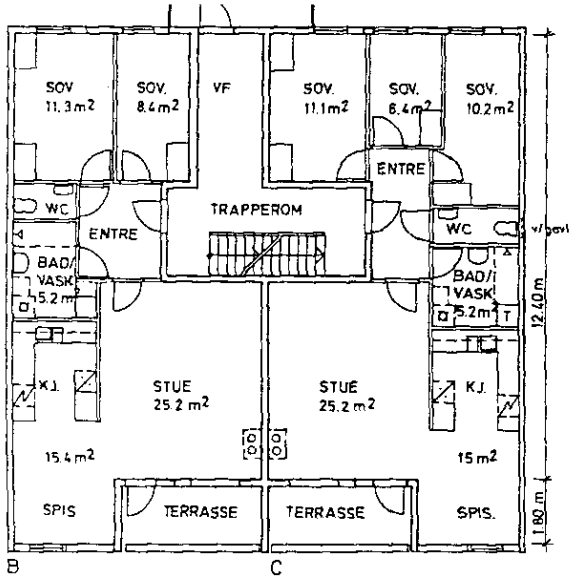
LEIL. TYPE **A1**

3 ROM + KJØKKEN
BRUKSAREAL (BRA) 76 M^2

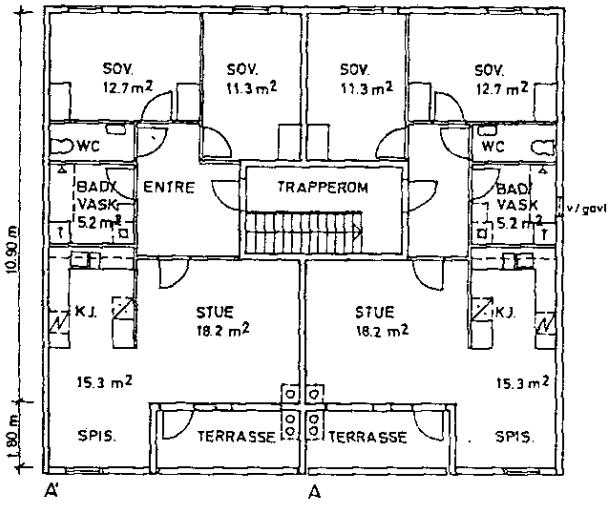
LEIL. TYPE **A**

3 ROM + KJØKKEN
BRUKSAREAL (BRA) 73 M^2

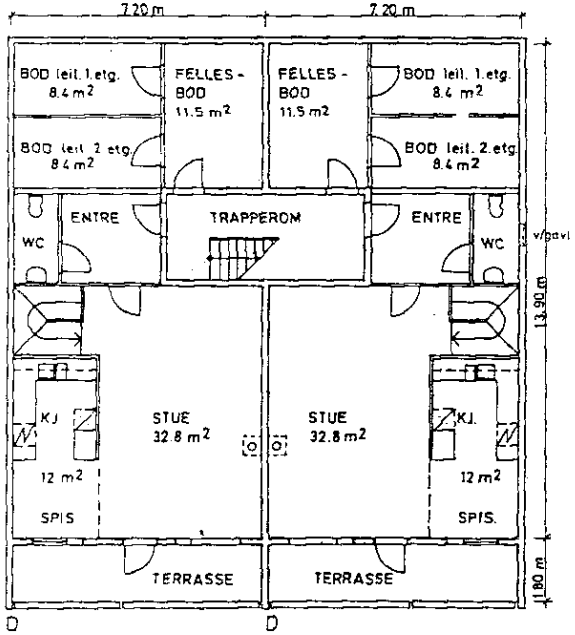
2. ETA



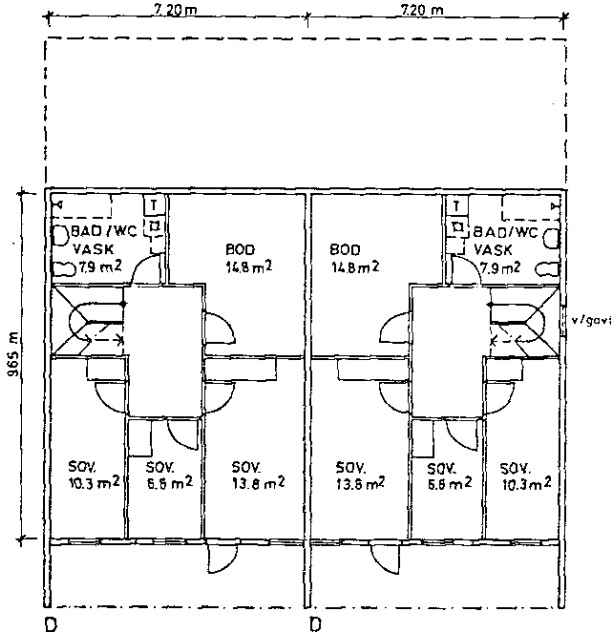
1. ETG. INNGANGSPLAN



2. ETG.



1. U-ETG 2 PLAN I LEILIGHETEN



2. U-ETG. 1. PLAN I LEILIGHETEN

T1

Lyngåsen: 2,, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20

22, 24, 28, 30, 62, 64, 66, 68

	DATO	SIGN.	ÅNYALL. KORR.	INDE

DELFELT A2 OG A3 I FELT Q3, LANGHUS I SKI

TERRASSEHUS T1 PLANER

INNGANG FRA ÖST

TOTALPROSJEKTERING VED RAGNAR EVENSEN A/S	DATO 8.7.83	SIGN.	MÅL 1:100
PLATOU F.S. PLATOU ARKITEKTER RÅDHUSGT. 23 OSLO 1, 41 46 50	SAK NR 83320	TEGN. NR 11	INDE

FERDIGATTEST

Kommune
SKI

FERDIGATTEST

Anmelder (navn, adresse)
Ragnar Evensen AS
Tollbugt. 25
0157 OSLO 1

Byggherre (navn, adresse)
Ski kommune

FERDIGATTEST FRA CITY FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Felt Q 3, Område A 2 og A 3, Einervegen og Lyngåsen	107	2237/238		

Deres søknad	Dato 18.12.83		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Boliger		
Behandling/ vedtak	04.01.84	Vedtak dato	Saksnr.

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

Ferdigattest for 171 terrassehusleiligheter, 119 rekkehusleiligheter og 41 leiligheter i eneboliger

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign./Stempel	
SKI	03.02.88	TEKN. BYGNINGSVESEN Bjørn Stadven, byggesjef	Arve Skovdahl avd.ing.

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende	Ing. Søren Røst c/o R. Evensen	
☐ andre		

Kopi vedlagt erklæring pbl. §

NABOLAGSPROFIL

Lyngåsen 16

Nabolaget Haugjordet-Bøleråsen - vurdert av 47 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bøleråsen skole (1-7 kl.) 302 elever, 14 klasser	10 min 0.8 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 285 elever, 13 klasser	17 min 1.2 km
Langhus skole (1-7 kl.) 435 elever, 20 klasser	5 min 3 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 465 elever, 25 klasser	9 min 0.6 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	10 min 6.7 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	11 min 8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vevelstad gård Linje 510, 516	4 min 0.3 km
Vevelstad stasjon Linje L2, L2x	15 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 21.1 km
Oslo Gardermoen	49 min

BARNEHAGER

Bøleråsen barnehage (1-5 år) 53 barn	8 min 0.6 km
Bjørkekroken barnehage (1-5 år) 54 barn	11 min 0.9 km
Vevelstadsaga barnehage (1-5 år) 65 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bøleråsen Senter	6 min
Joker Langhus	15 min

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

VARER/TJENESTER

Langhus Nærsenter	18 min
Apotek 1 Langhus	18 min
Ski Vinmonopol	10 min

SPORT

Hasselkroken balløkke	6 min
Bøleråsen skole	7 min
PULS Bøleråsen	6 min
Puls Langhus	5 min

«Sentralt, med forskjellige aktiviteter i nærheten»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

—

Støynivået
Lite støynivå 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

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:
Lyngåsen 16
Andelsnr. 138 Orgnr. 961704669 i Nordre Follo kommune

Oppdragsnummer:
120-25-0023

Meglerforetak: Oppegård Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Erik Tenden Nyborg
Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 91 89 15 15
E-post: erik.nyborg@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