LANGHUSSENTERET 9

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklærigsskjema
Meglers verdivurdering
Boliginfo
Godkjente byggningstegninger 1975
Godkjente byggningstegninger 2016
Ferdigattest fasadeendringer
Matrikkelrapport
Kommunale gebyrer
Festekontrakt
Vann og avløp
Diverse kommunale kart
Energiattest
Årsmøte 2025
Protokoll 2025
Årsmøte 2024
Protokoll årsmøte 2024
Protokoll 2022
Vedteker
Husordensregler
Boliginfo
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Langhussenteret 9, 1405 LANGHUS

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 107, bnr. 98, snr. 39, fnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 17.03.2025 **Rapportdato:** 06.04.2025 **Oppdragsnr.:** 18476-24060 **Referansenummer:** MA1851

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Amit Sharma

Takst & Interiorpartner AS

TAKSTPARTNER

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.

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold

Uavhengig Takstingeniør

trond@takstpartner.no

414 40 341

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 39 i sameiet.

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige 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. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes det et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten selv om premissetekst på side 4 sier noe annet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

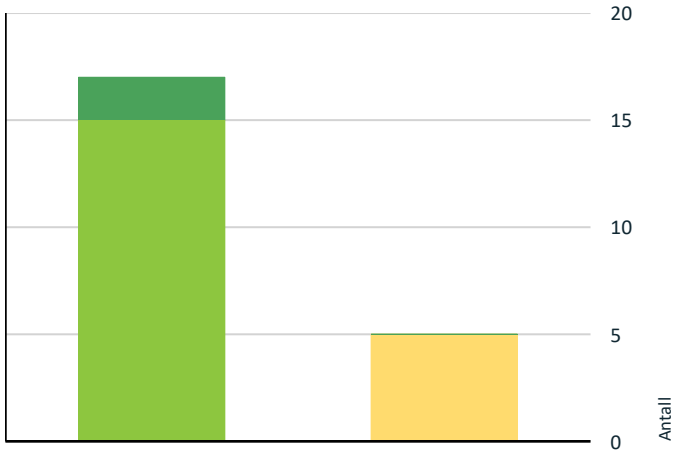
Lovlighet Gå til side

Leilighet inkl. bod

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og søster til eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet inkl. bod

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Garderobeskap	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 4 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 4 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET INKL. BOD

Byggeår
1976

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk. Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...)

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.

Yttervegger:
Tradisjonell reisverkskonstruksjon med panel, teglfasade og singelbelagte plater.

Takkonstruksjon:
Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie.

Trapper:
Trappeoppgang med malt porotonstein og støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

TG 1 Vinduer

Trerammer med 2-lags energiglass fra 2017 og balkongdører med 3-lags glass. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Brannklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 grunnet alder på entrédør. Døren har ikke samme isolasjonsevnen eller tettheten som nyere dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må entrédør byttes. Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Utgang til balkong fra stue, denne er på 16 m2. Utgang til balkong fra ett soverom, denne er på 16 m2.
Det er laget to skap på balkongen ved soverom. Det er ikke kontrollert om dette er lov.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater på gulv består av: Laminat i alle rom.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
En spilevegg i stue.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Downlights med dimmer i gangen, på ett soverom, kjøkken og stue.
Takhøyde i stue på 2,33m.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke eller lignende. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen.
Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 10mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 5mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 10mm på ett soverom gjennom hele rommet og målt ca 5mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon/

TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressede dører med 3 speils felt.
Normal funksjon på dørene.

TG 2 Garderobeskap

Garderobeskap på ett soverom og skyvedørsgarderobe på ett soverom og i mellomgangen.
Normal funksjon på garderober.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Knust glass på garderoben i gangen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bytte glass/dør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varme, generelt

Tilstandsrapport

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad som er pusset opp i senere tid.

Dokumentasjon på gulvmembran fra 2020 fra PRO Gruppen AS.
Dokumentasjon fra Alna Rør AS datert 28.06.2020.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger på bad.
Malte flater i tak.
Downlights med dimmer på bad.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er ikke lagt gulvfliser inne i wc-sisternen. Dette vil gjøre det vanskelig å se en eventuell lekkasje.

Preaksepterte ytelser etter TEK17:
1. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

b. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12- 9.

c. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv, jordingskabel i sluk er ikke festet til slukristen. Det er også plastsluk under badekaret.

Synlig membran i sluk.

Dokumentasjon på gulvmembran fra 2020 fra PRO Gruppen AS.
Ikke dokumentasjon på veggmembran.

Vurdering av avvik:
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Det er ikke lagt membran inne i sjakten på bad.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Dette gjelder vegger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sluk under badekar.



Sluk med jordingsbabel.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert wc, dusjplass med inn-utadslående dusjvegger, badekar, to servanter med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin. Det er ikke montert blandebatteri ved badekar.



4 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon på bad, det er tilluftsspalte under dør. Det er også ventilasjon med åpning fra badet og ut i gangen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

4 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingsloven. Det er foretatt hulltaking i vegg mellom dusjnisje og soverom. Det er ikke oppdaget synlig skade i vegg. Det er utført fuktmålinger med Protimeter MMS3 i plate/trevirke i/mot våtsone med normale verdier. Dette er kun en stikkprøve i områder med hyppige skader, men friskmelder av den grunn ikke badets oppbygging eller fullstendig tilstand.





Tilstandsrapport

KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Laminerte kjøkkenskrog med profilerte fronter, fliser mellom overskap og laminert benkeplate, kum med ettgreps blandebatteri, vifte til yttervegg over integrert koketopp, integrert ovn, integrert micro, integrert kjøl/frys og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er montert vannvarsler, men denne stopper ikke vannet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det må påregnes lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det kan være at sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i sameiet før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.

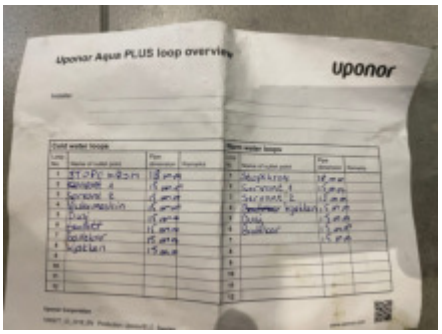
Kjøkken:
PEX vannrør i underskap på kjøkken.

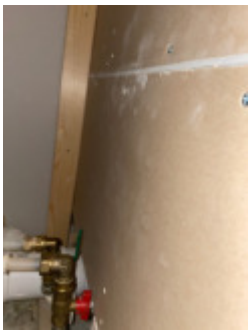
Bad:
Skjulte vannrør på bad.

Fordelerskap på bad.
Flomsikring til gulv.
Kursoversikt på lapp som ligger i skapet.
Hovedstoppekraner i sjakt, disse er det noe vanskelig å komme til.
Fungerer ved testing. Det er også noe kobberrør i sjakt på bad.

Tilstandsrapport







TG 1 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i sameiet.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med luftespalter i vindu. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i entré. Sikringsskap med automatsikringer.
Det blafrer i taklys i entré.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Alle arbeider i selgers eiertid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarserklæring 2020:
Varmefolie i stue og kjøkken, Stue spotter, dimmer Sov 1,2,3, bytte stikk, mont spotter. Bad spotter, stikk, dimmer, lys over speil. Gang: nye stikk spotter, bryter. Kjøkken komfyrvakt, spotter, termostat.

Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning. 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.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.

Alle boenheter skal ha manuelt slukkeutstyr. Utstyret skal kunne benyttes i alle rom. Om boligen er i flere etasjer, skal slukkeutstyr plasseres i hver etasje. Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor. På generell basis bør brannvarsler og brannslukningsapparat kontrolleres.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ukjent Ukjent alder på brannslukningsutstyr, trykkmåler på grønn.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.

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

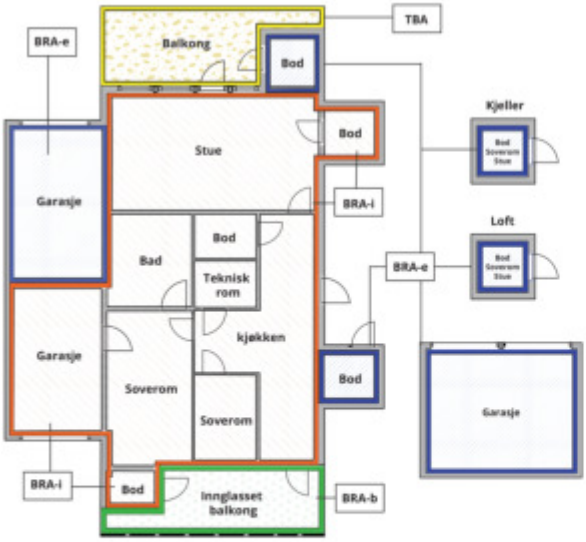
Hva er måleverdig areal?

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 inkl. bod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4 Etasje	92			92	32
1 Etasje		4		4	
SUM	**92**	**4**			**32**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4 Etasje	Entré, Gang, Bad, 3 Soverom, Kjøkken, Stue		
1 Etasje		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en bod i 1. etasje på 3,9 m2. To balkonger på til sammen 32 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Brannceller i byggverk i risikoklasse 4 med inntil 8 etasjer kan ha utgang til ett trapperom utført som rømningsvei. Dette forutsetter at hver boenhet har minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slokkeinnsats, jf. § 11-17. En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over én eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen. I løpet av denne tiden regner man med at brannvesenet skal kunne komme til stedet og sette i verk slokkende og begrensende tiltak som forhindrer videre brann- og røykspredning. Brannklassifiseringen til leiligheten er ikke kontrollert. Det antas at øvrig rømning fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

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 inkl. bod	92	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2025	Trond Bratvold	Takstingeniør
		Søster

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	107	98	1	39	19876 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Langhussenteret 9			

Hjemmelshaver
Muriqi Arsim, Vocaj Vlora

Kommentar
Interessenter anbefales og gjøre seg kjent med festeavtalen og de juridiske forhold rundt dette, dette gjelder særlig de juridiske forhold vedrørende regulering av festeavgiften og festers muligheter for innløsning av avtalen.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Langhus Senter Boligsameie	88 / 6544	USBL	989368753

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet ved Langhus senter. Flotte og barnevennlige fellesområder med lekeapparater. Inne på senteret finner du alt du må trenge til hverdagen. Gangavstand til barnehager og barne- og ungdomsskole.
Det er umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon og butikker.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Selveierleilighet beliggende i 4. etasje bestående av entré, gang, bad, 3 soverom, kjøkken og stue. Utgang til balkong fra ett soverom og fra stue.

Leiligheten disponerer en bod i 1. etasje.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Flislagt bad med gulvvarme.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Siste hjemmelsovergang

År	Kommentar
2020	Elektronisk avlest på EDR.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	89856775			

Kommentar
Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Pr. tlf. & e-post	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Ikke gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	06.04.2025	

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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MA1851

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

EGENERKLÆRIGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309250034

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Arsim Muriqi	Vlora Vocaj

Gateadresse
Langhussenteret 9

Poststed	Postnr
Langhus	1405

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309250034

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: våtrom /bad utført av fagfolk

Arbeid utført av: pro gruppen as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja i 2020 kun av faglært

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja i 2020 kun av faglært

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309250034

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: 309250034

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: 309250034

E-Signing validated

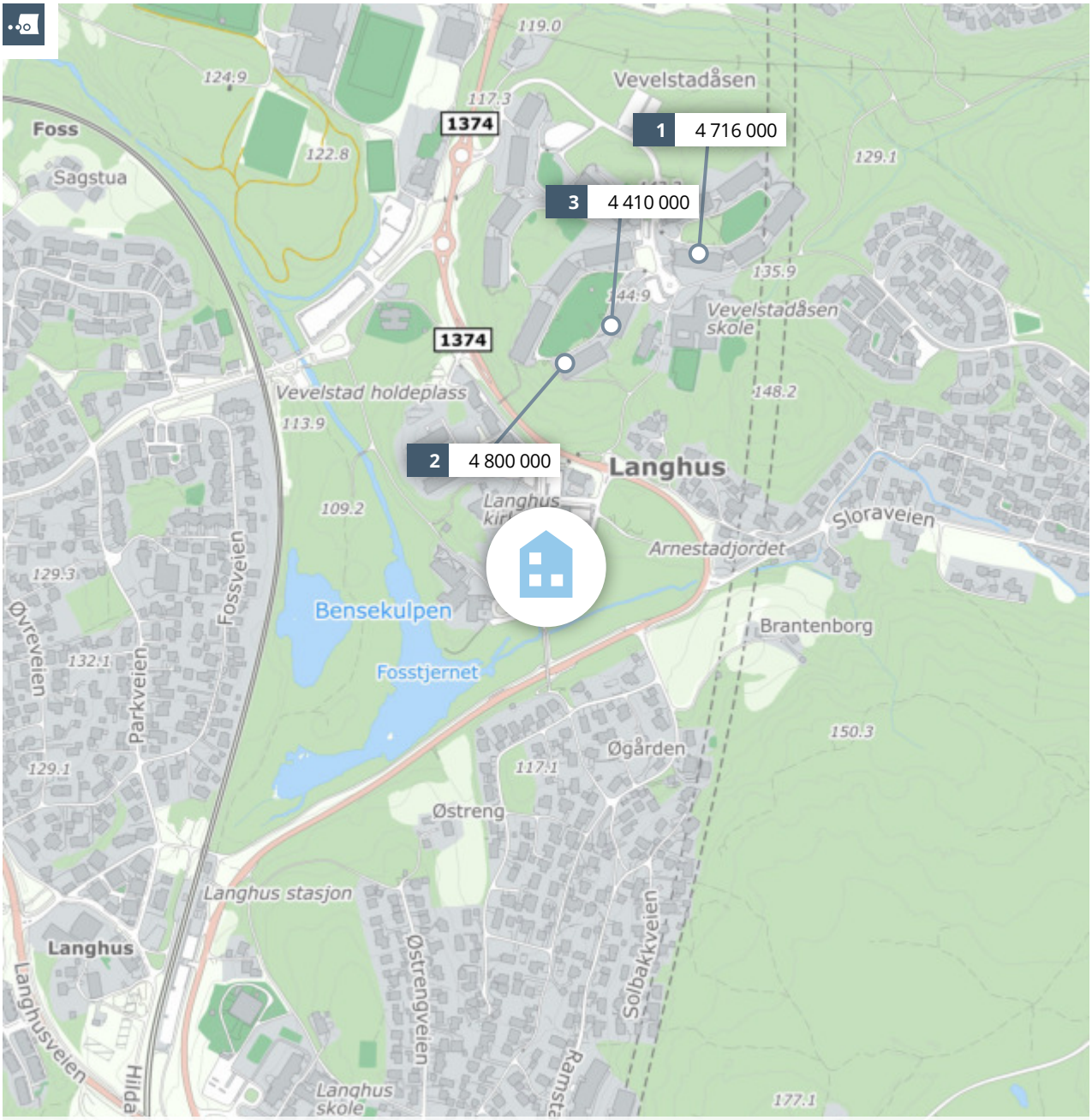
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
arsim muriqi	bf8eb47d400cde3626f4366 3541b647b9ebbd76e	04.04.2025 20:12:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
vlora vocaj	77c3ef15eaf115dd4368e571f ab25c6b8a6636f4	04.04.2025 20:09:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 309250034

- 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

LANGHUSSENTERET 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 06.04.2025

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: Amit Sharma.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Langhussenteret 9, 1405 LANGHUS

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1976

GNR 107 BNR 98 FNR 1 SNR 39 KOMMUNE 3207
NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Langhus Senter

Verdivurdert til

4 250 000

237 528	4 487 528	48 777
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	92 m²	4 m²	- m²	32 m²	- m²	- m²
Byggeår						1976

Fellesutgifter	6 474
Formue	4 086
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vevelstadåsen 16 110 m²	1975	3. etg	3 sov	13.06.2024	4 800 000	**4 680 000**	36 000	4 716 000	**42 873**
2	Vevelstadåsen 57 118 m²	1975	1. etg	3 sov	21.06.2024	4 800 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**40 678**
3	Vevelstadåsen 51 109 m²	1975	3. etg	3 sov	17.06.2024	4 490 000	**4 410 000**	0	4 410 000	**40 459**

Lys og gjennomgående selveierleilighet i fjerde etasje med en familievennlig planløsning og moderne design. Boligen er oppusset i 2020 med blant annet et stilrent Ikea kjøkken og et lekkert flislagt baderom. Solen og utsikten kan nytes fra to balkonger på hver sin side av leiligheten, en nordvendt og en sørvendt. Det medfølger en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, og en ekstern bod på 4 kvm.

Området er sentralt med kort vei til servicetilbud, men ligger også i umiddelbar nærhet til flotte turområder. Godt utvalg av skoler og barnehager i området.

Merk deg:
Tre soverom m/garderobeskap
Lekkert flislagt baderom 2020
Stilrent Ikea kjøkken 2020
To balkonger på 16 kvm
Garasjeplass
Ekstern bod
Sentralt m/kort vei til butikker, togstasjon og skole

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

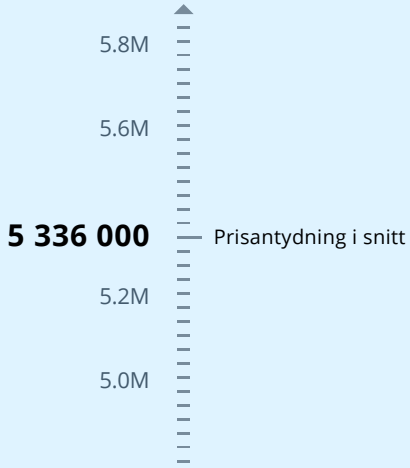
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.11.2019	03.07.2020	29.07.2020	3 150 000	2 900 000	255 330	3 155 330	2
24.10.2015	04.11.2015	18.12.2015	2 650 000	2 810 000	15 396	2 825 396	
01.06.2012	08.06.2012	27.06.2012	2 050 000	2 050 000	26 181	2 076 181	
14.04.1997		14.04.1997	-	730 000	-	730 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er vesentlig oppusset siden siste omsetning og har en god standard.

Leiligheter til salgs i Langhus Senter grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

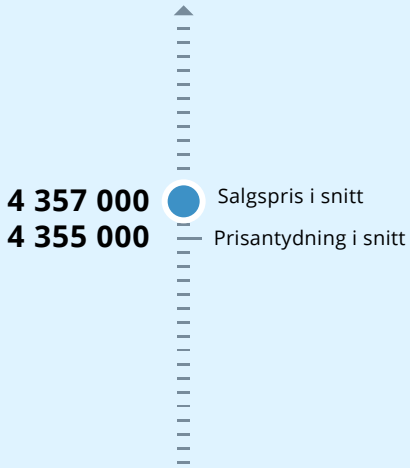


Annonsene har i snitt ligget ute i

54
dager

Leiligheter solgt i Langhus Senter grunnkrets siste 6 mnd

12
leiligheter solgt

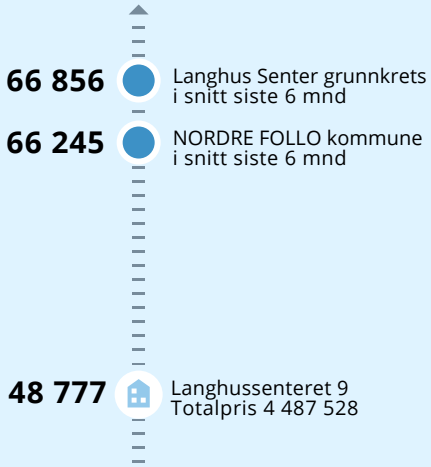


Solgt i snitt i løpet av

31
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



BOLIGINFO

Boligopplysninger:

Langhus Senter Boligsameie	V³r ref.:	2057/39	Fødselsdato eier: 02.04.1989
Langhussenteret 9	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier: 28.09.1993
1405 LANGHUS	Eiere:	Arsim Muriqi, Vlora Vocaj	
Organisasjonsnr: 989 368 753	Seksjonsnr:	39	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 6 474

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³n	297
	Renter fellesl³n	1 416
	Felleskost. drift og vedlikehold	2 513
Tilleggsytelser:	Trappevask	260
Objekt:	Felleskost. strøm og kom. avg. (5843 - 39)	1 988

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	237 528	Gjeld siste ³rsoppg.:	237 528
Klient ajourf. l³n:	17 339 563	Klient gj. s. ³rsoppg.:	17 339 562

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 90527169916, Handelsbanken

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 26.03.2025: 7.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 100

Saldo per 26.03.2025: 17 339 563

Andel av saldo: 237 528

Første termin/første avdrag: 30.03.2023 (siste termin 30.12.2049)

Rehabiliteringsl³n. Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld p³ dette l³net.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Hans Bratterud
Adresse:	Langhussenteret 11
Postnr/-sted:	1405 LANGHUS
Telefon:	Mob.: 90189381
E-post:	bratterudhans@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 26.03.2025

Utest³ende saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for ³f³oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	237 528	Andre inntekter:	652
Annen formue:	4 086	Utgifter:	17 426		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	39	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r: 1976

Boligopplysninger:

Langhus Senter Boligsameie	V³r ref.:	2057/39	Fødselsdato eier: 02.04.1989
Langhussenteret 9	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier: 28.09.1993
1405 LANGHUS	Eiere:	Arsim Muriqi, Vlora Vocaj	
Organisasjonsnr: 989 368 753			

8: Bygning/eiendom

G³rds/bruksnr: 107/98/1 - seksjon:39

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	19859.5

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	89856775

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0403
Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemløs:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

Selskapstype: Eierseksjonssameie

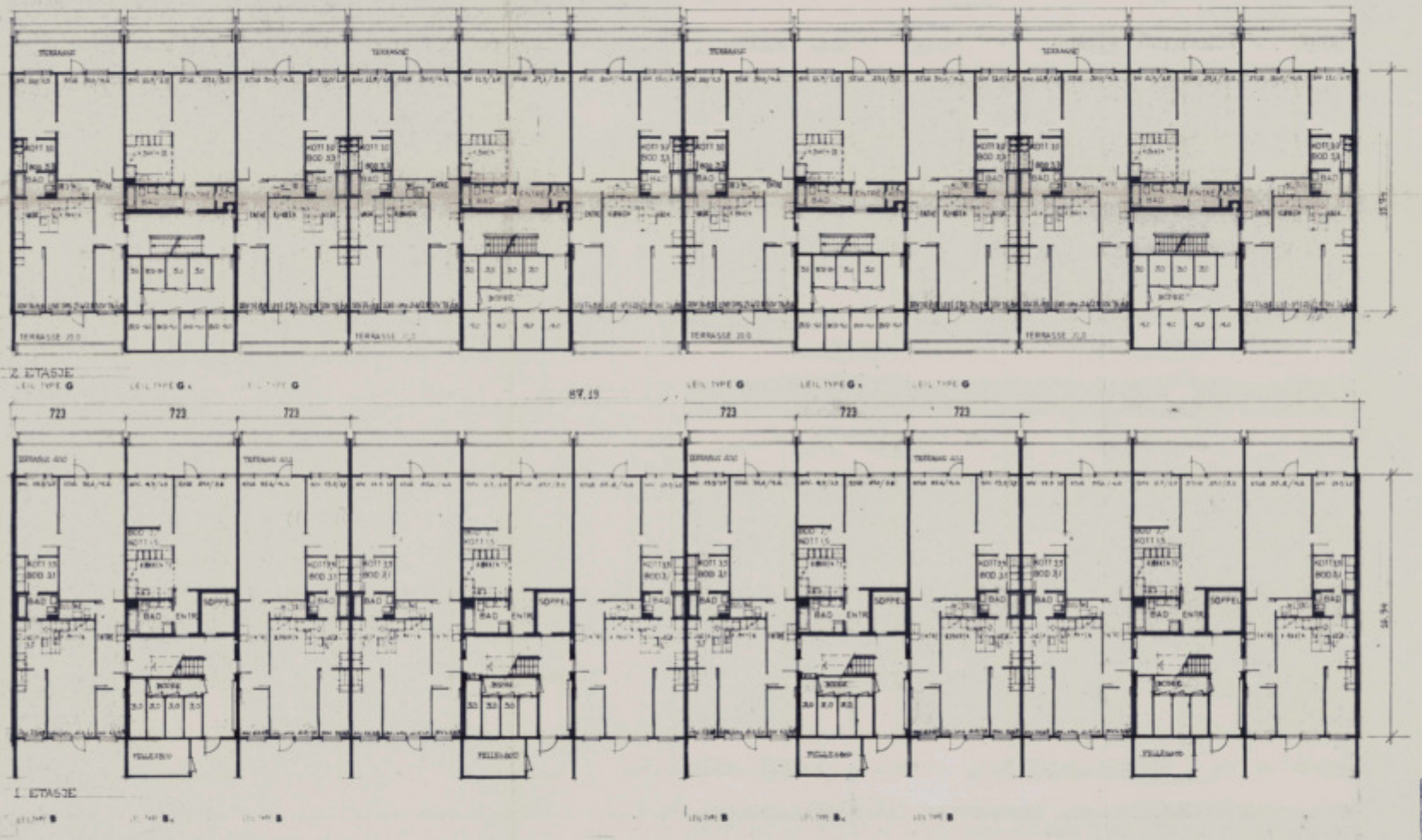
Dyrehold: Egne regler for hundehold/Husordensregler/Eget søknadsskjema

Garasje

Forkjøpsrettsregler: Ingen forkjøpsrett

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

GODKJENTE
BYGGNINGSTEGNING
ER 1975



BYGN. JOURNAL NR. 4/34/74

26 NOV. 1975

SAK NR.

I MØTE

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: LANGHUS SENTER

SENTER | GARDS NR. 107 | BRUKS NR. 98/1

TEGNING OMFATTER: 1. ETASJE, 2. ETASJE

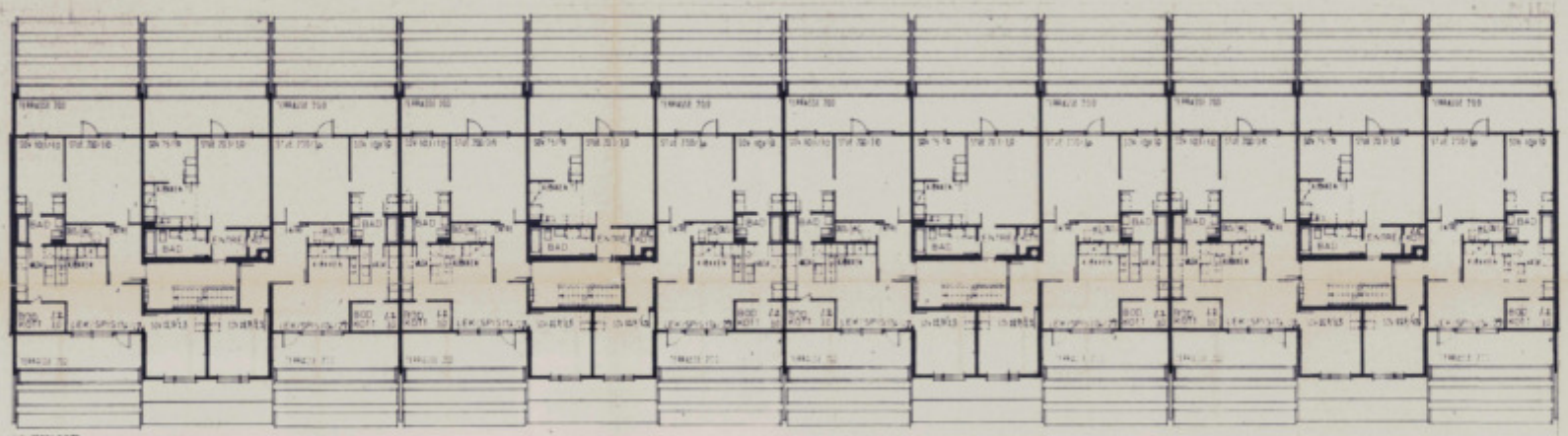
M 1:200 | DATO 20-11-75 | TEGNET AV | KONTROLL

TEGN. NR. 1200 . A . 1 . 2 .

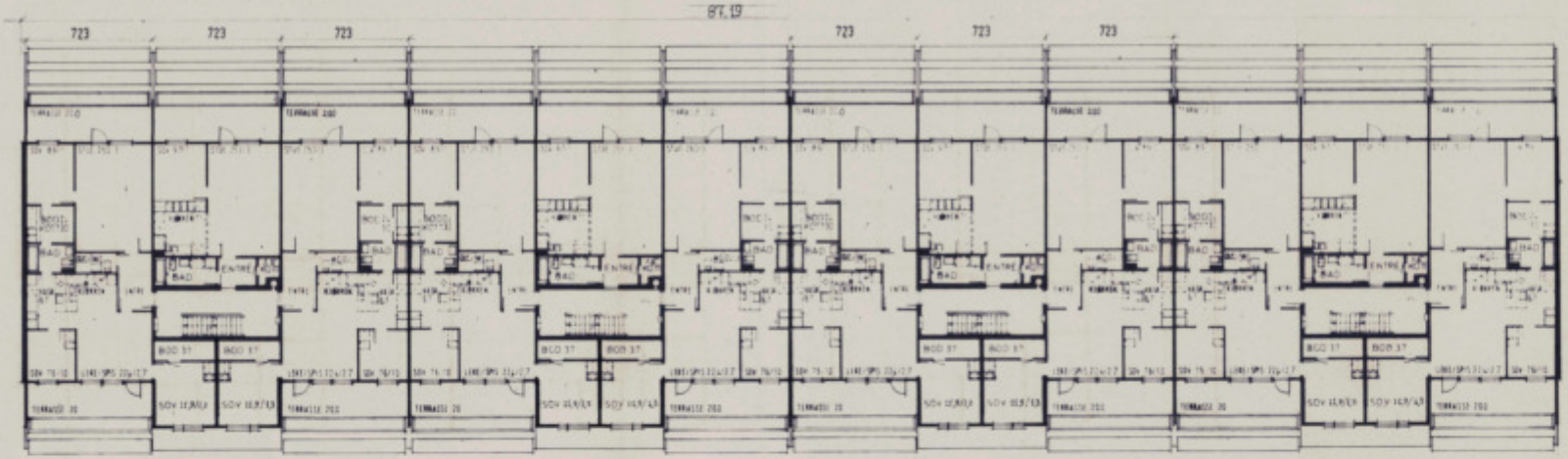
A.s Tanrisopp. MB. A 2. HD 2. 3-75. Sandnes Trykkeri.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



4. ETASJE



3. ETASJE

BYGN. JOURNAL NR. 4-3-11/75

26 NOV. 1975

SAK NR.

I MØTE

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: LANGHUS SENTER

FELT: SENTER | GARD NR.: 107 | BRUKS NR.: 98/1

TEGNING OPPSTATER: 3. ETASJE, 4. ETASJE

MÅL: 1:200 | DATO: 20-11-75 | TEGNET AV: Lena | KONTROLL:

TEGN. NR.: 1200 . A . 1 . 3 .

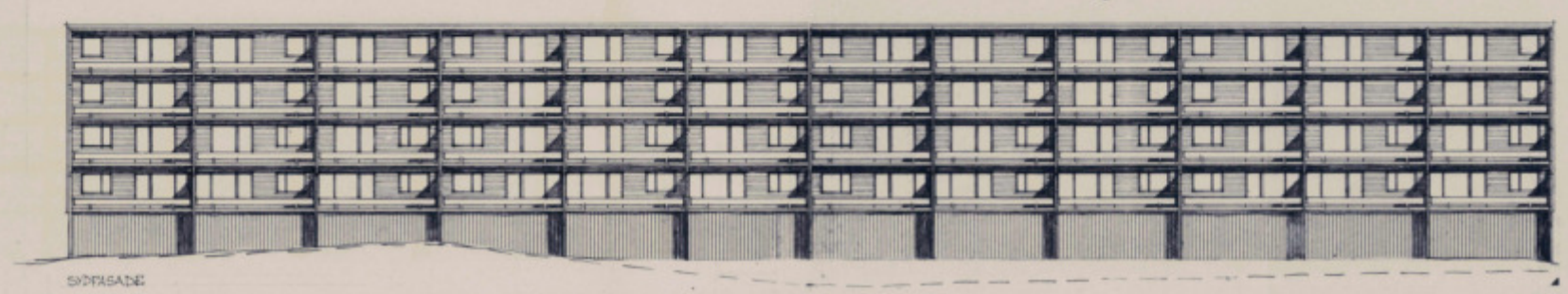
A.s Tanums. 800. A 3. HD 2. 3-75. Swanum Trykkeri.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

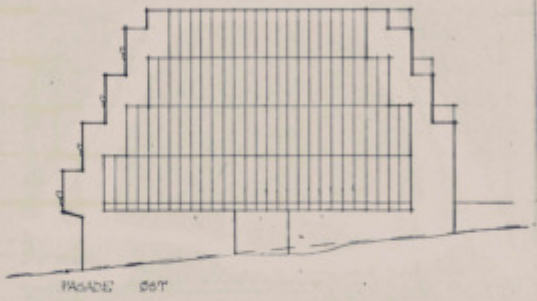
Dansk Scanning A/S



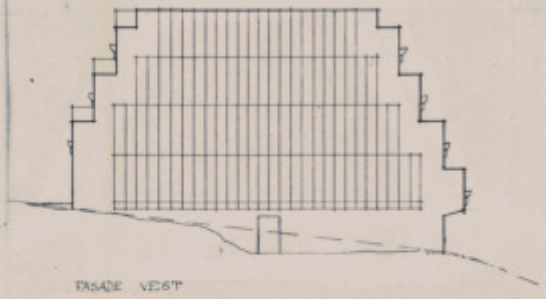
NORDFASADE



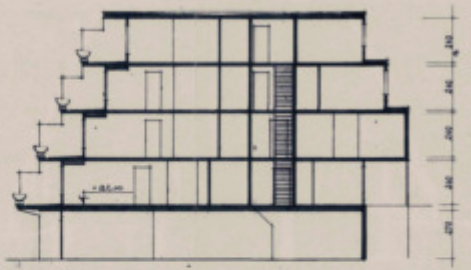
SYDFASADE



FASADE ØST



FASADE VEST



SNITT

BYGN. JOURNAL NR. 5/34/75

26 NOV. 1975

SAK NR.

I MØTE

NR.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: LANGHUS SENTER

FELT: SENTER | GÅRDS NR.: 107 | BRUKS NR.: 98/1

TEGNING OMFATTER: FASADER SNITT

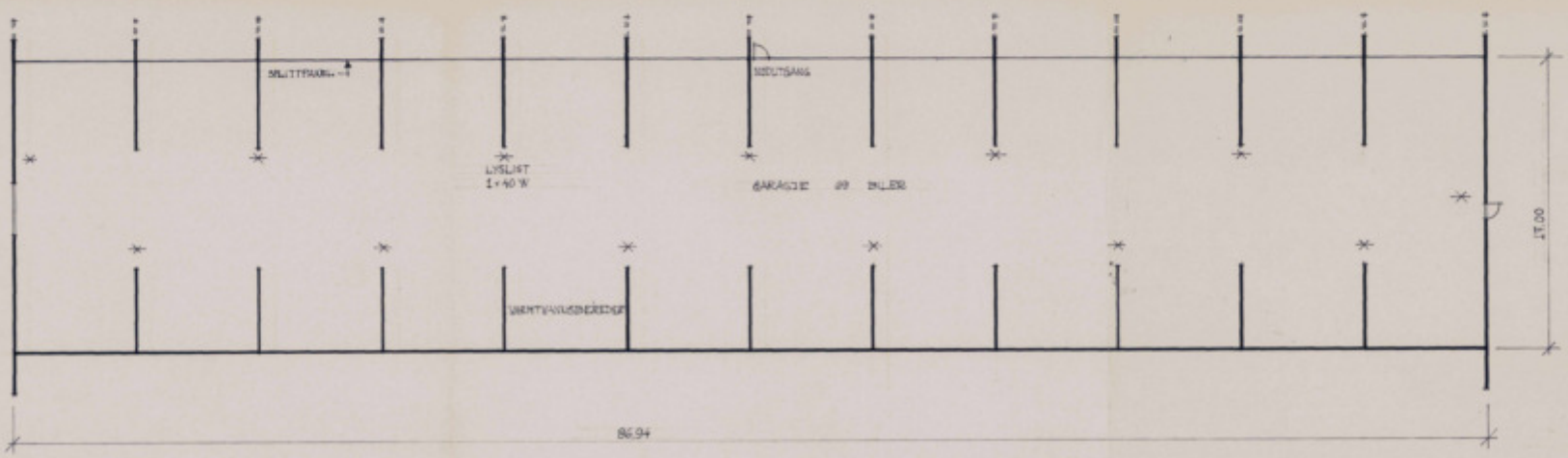
MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:200	20-11-75	[illegible]	[illegible]

TEGN. NR. | PROSJEKT NR. | GRUPPE | HOVEDNR. | UNDERNR. | REV.
1200 . A . 1 . 4 .

A.s Tanums Bdr. A 2. HD 2. 3-75. Senatrum Trykkeri.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



GARASJEPLAN

BYGN. JOURNAL NR. 434/75 –

26 NOV. 1975

SAK NR.

I MØTE

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: LANGHUS SENTER

FELT: SENTER | GARDS NR. 107 | BRUKS NR. 98/1

TEGNINGENS INNHOLD: GARASJEPLAN

MÅL: 1:200 | DATO: 20-11-75 | TEGNET AV: Arnulf | KONTROLL

PROSJEKT NR. | GRUPPE | UNDER- NR. | REV.

TEGN. NR. 1600 . A . 1 . 1 .

A.s Tanksys. NBB. A 2. HD 2. 8/75. Senarum Trykkeri.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

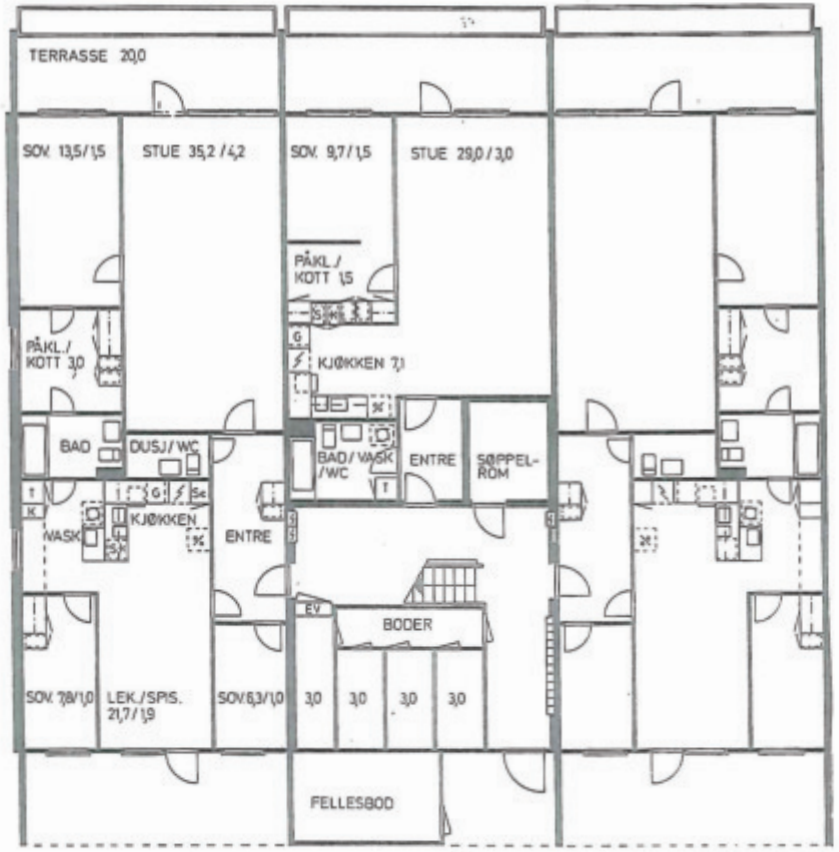
GODKJENTE BYGGNINGSTEGNINGER 2016

BLOKK 1 1. ETASJE

Leilighetstype

A: 4 rom, leieareal 111 m²
Terrasse 20 m²
+ oppholdsplass
på terreng

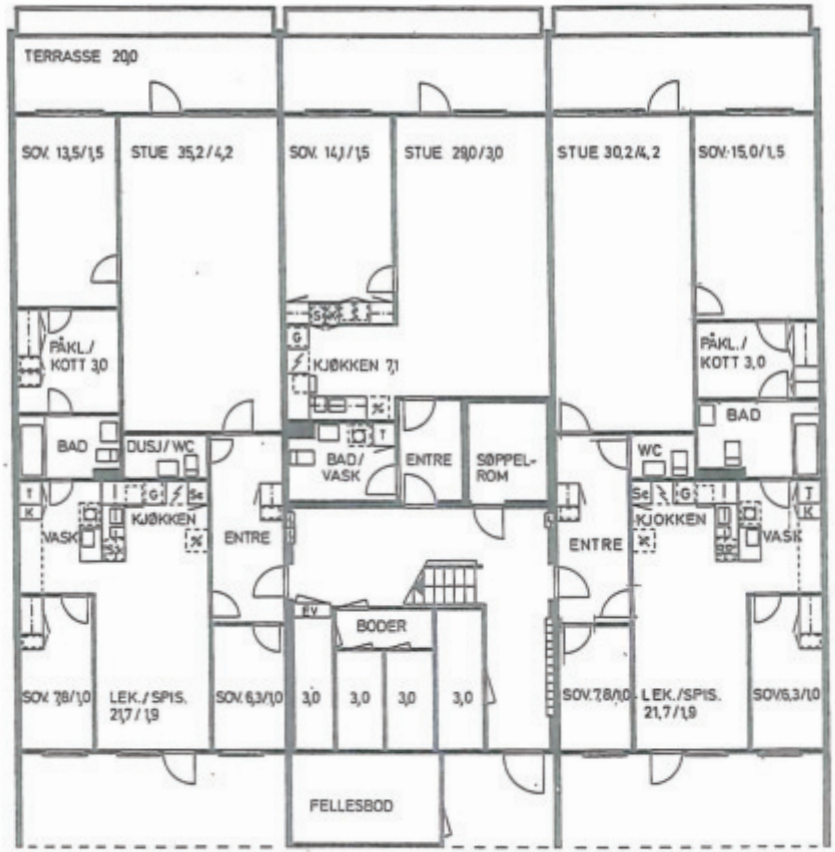
B: 2 rom, leieareal 62 m²
Terrasse 20 m²



Leilighetstype

B₁: 4 rom, leieareal 111 m² — Leilighet for bevegelseshemmede
Terrasse 20 m²
+ oppholdsplass
på terreng

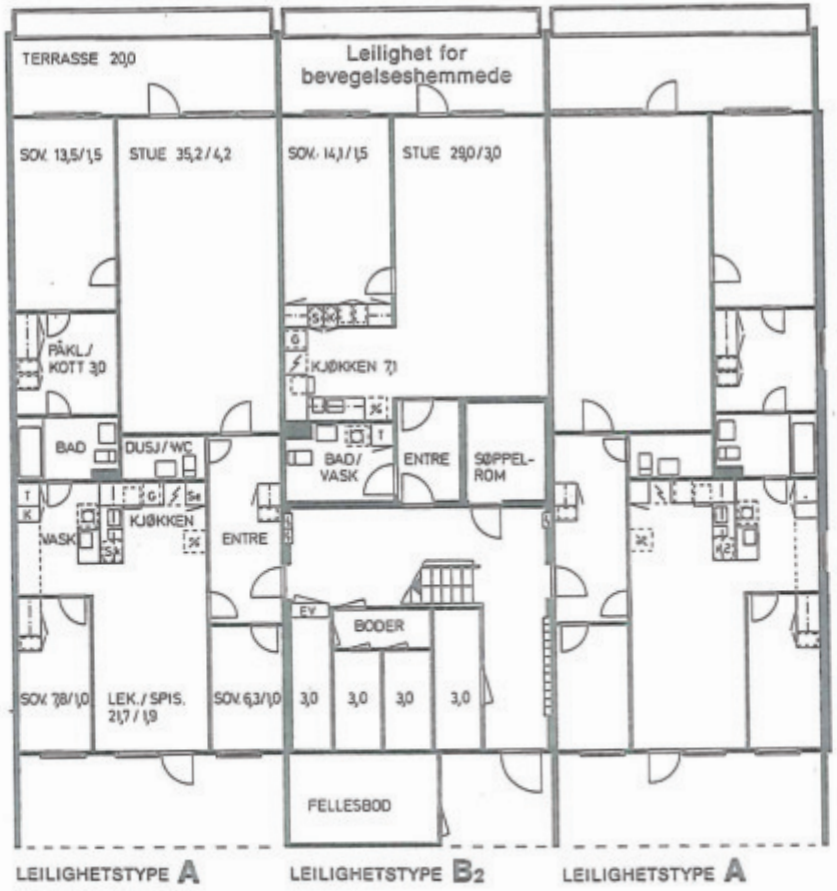
B₂: 2 rom, leieareal 62 m² — Leilighet for bevegelseshemmede
Terrasse 20 m²



Leilighetstype

A: 4 rom, leieareal 111 m²
Terrasse 20 m²
+ oppholdsplass
på terreng

B₂: 2 rom, leieareal 62 m² Leilighet for bevegelseshemmede
Terrasse 20 m²



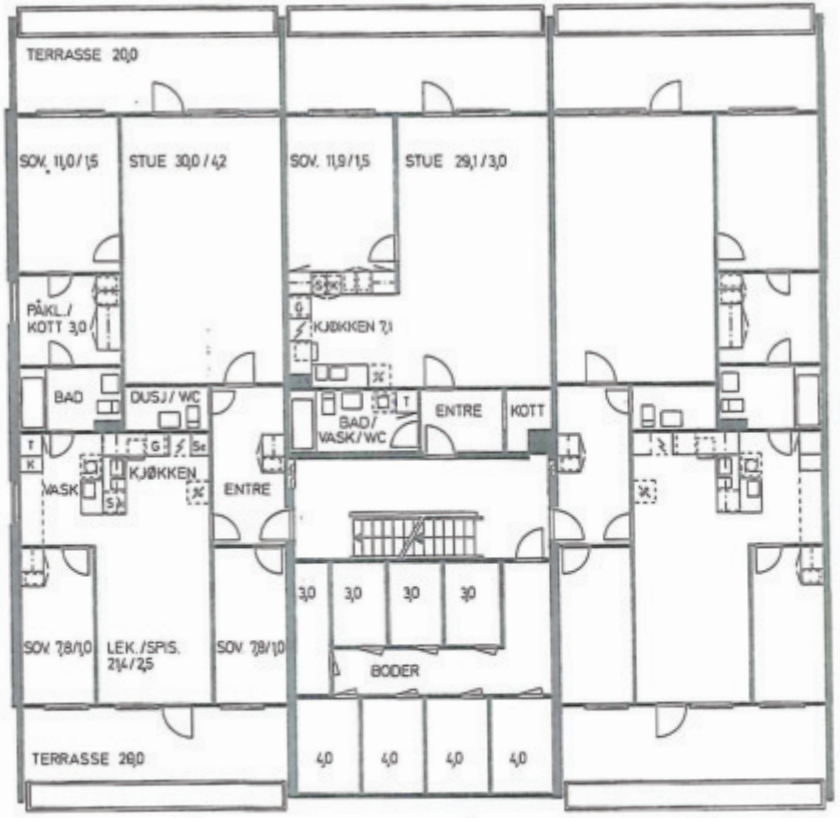
LEILIGHETSTYPE **A** LEILIGHETSTYPE **B₂** LEILIGHETSTYPE **A**

2. ETASJE

Leilighetstype

C: 4 rom, leieareal 103 m²
2 terrasser 40 m²

D: 2 rom, leieareal 61 m²
Terrasse 20 m²



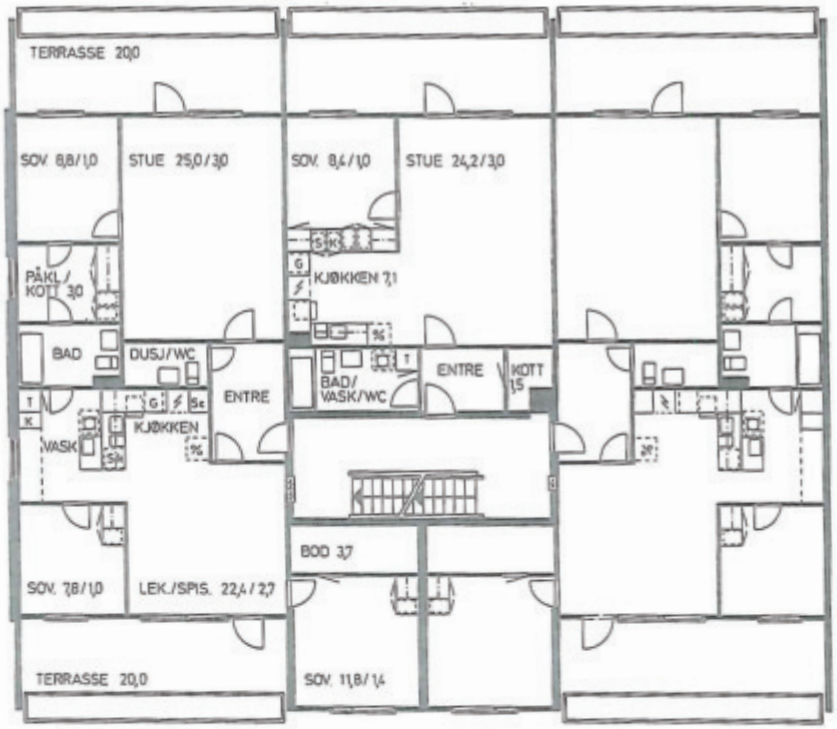
LEILIGHETSTYPE **C** LEILIGHETSTYPE **D** LEILIGHETSTYPE **C**

BLOKK 1 3. ETASJE

Leilighetstype

E: 4 rom, leieareal 102 m²
2 terrasser 40 m²

F: 2 rom, leieareal 52 m²
Terrasse 20 m²



LEILIGHETSTYPE **E** LEILIGHETSTYPE **F** LEILIGHETSTYPE **E**

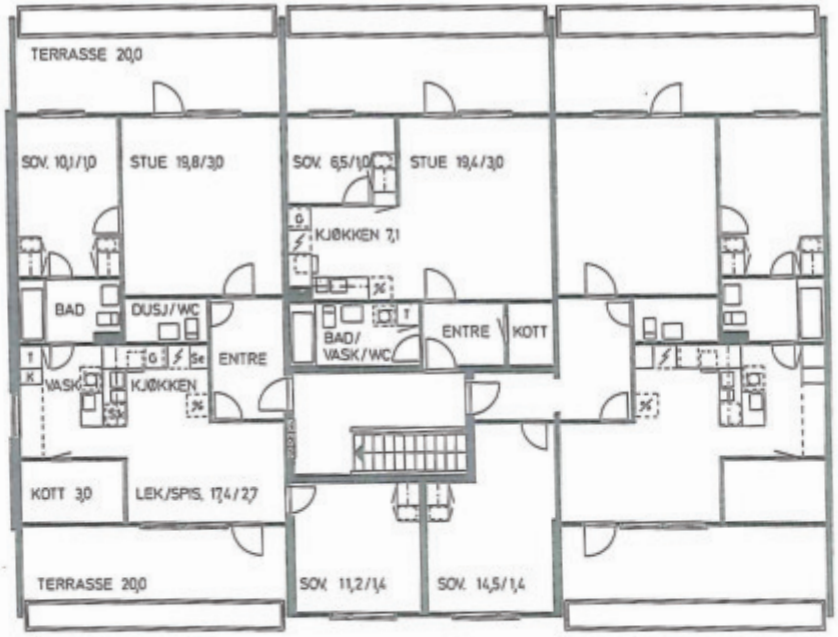
4. ETASJE

Leilighetstype

G: 3 rom, leieareal 82 m²
2 terrasser 40 m²

H: 2 rom, leieareal 44 m²
Terrasse 20 m²

I: 3 rom, leieareal 88 m²
2 terrasser 40 m²



LEILIGHETSTYPE **G** LEILIGHETSTYPE **H** LEILIGHETSTYPE **I**



Rev	Dato		Tegn	Kontr

Gnr/Bnr: 107/98

Tittel:
LANGHUSSENTERET 9-15

Type tegning:
Ny fasade - syd

Dato:
18.11.2016

Målestokk:
1:250

Tegningsnr.: Rev.
A40-102



Rev	Dato		Init	Skl

Gnr/Bnr: 107/98

Tittel:
LANGHUSSENTERET 9-15

Type tegning:
Eksisterende fasade - nord

Dato:
18.11.2016

Målestokk:
1:250

Tegningsnr.: A40-103

Rev.



Rev	Dato		Init.	Sjkl

Gnr/Bnr: 107/98

Tittel:
LANGHUSSENTERET 9-15

Type tegning:
Ny fasade - nord

Dato:
18.11.2016

Målestokk:
1:250

Tegningsnr.: A40-104

Rev.



Rev	Dato		Init	Skf

Gnr/Bnr: 107/98

Tittel:
LANGHUSSENTERET 9-15

Type tegning:
Eksisterende fasade - syd

Dato:
18.11.2016

Målestokk:
1:250

Tegningsnr.: A40-101

Rev.

FERDIGATTEST FASADEENDRINGER

Ski kommune

ARKIVKOPI
Reg.nr.

Selvaag Prosjekt AS
Postboks 33 Øvre Ullern

0311 OSLO

Vår ref.: KIM/BUDNEL	Deres ref.:	Arknr.: GNR 107/98 - Jnr.: 16/4319-4 41432/17	Dato: 18.09.2017

FERDIGATTEST
etter plan og bygningsloven § 21-10

Det vises til søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan mottatt 13.09.2017.

Tiltaket:	Fasadeendringer – nytt balkongrekkverk
Byggested:	Langhussenteret 5 – 15, 1402 Ski, gnr./bnr. 107/98
Tiltakshaver:	Langhus Senter BS
Bygningsnummer:	148847614 og 6574483

Ansvarlig søker har ved utfylt gjennomføringsplan bekreftet at tiltaket er ferdigstilt ihht søknad, jf byggesaksforskriften (SAK) § 8-1, og at dette bekreftes gjennom samsvarserklæringer fra ansvarlige foretak.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK § 8-1 gis med dette ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er forutsatt i byggetillatelsen. Bruksendring krever egen tillatelse etter pbl § 20-1.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Kjell Ivar Moland
avdelingsleder

N. Budde
Nele Budde
overingeniør

Kopi:
Langhus senter BS v/Einar Ihlebæk, Boligbyggelaget Usbl Follo, Idrettsveien 9, 1400 Ski

MATRIKKELRAPPORT

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	21.12.1995	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	88/6544		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	107/98, 107/98/1, 107/98/1/1, 107/98/1/2, 107/98/1/3, 107/98/1/4, 107/98/1/5, 107/98/1/6, 107/98/1/7, 107/98/1/8, 107/98/1/9, 107/98/1/10, 107/98/1/11, 107/98/1/12, 107/98/1/13, 107/98/1/14, 107/98/1/15, 107/98/1/16, 107/98/1/17, 107/98/1/18, 107/98/1/19, 107/98/1/20, 107/98/1/21, 107/98/1/22, 107/98/1/23, 107/98/1/24, 107/98/1/25, 107/98/1/26, 107/98/1/27, 107/98/1/28, 107/98/1/29, 107/98/1/30, 107/98/1/31, 107/98/1/32, 107/98/1/33, 107/98/1/34, 107/98/1/35, 107/98/1/36, 107/98/1/37, 107/98/1/38, 107/98/1/39, 107/98/1/40, 107/98/1/41, 107/98/1/42, 107/98/1/43, 107/98/1/44, 107/98/1/45, 107/98/1/46, 107/98/1/47, 107/98/1/48, 107/98/1/49, 107/98/1/50, 107/98/1/51, 107/98/1/52, 107/98/1/53, 107/98/1/54, 107/98/1/55, 107/98/1/56, 107/98/1/57, 107/98/1/58, 107/98/1/59, 107/98/1/60, 107/98/1/61, 107/98/1/62, 107/98/1/63, 107/98/1/64, 107/98/1/65, 107/98/1/66, 107/98/1/67, 107/98/1/68, 107/98/1/69, 107/98/1/70, 107/98/1/71, 107/98/1/72, 107/98/1/73
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	107/98, 107/98/1, 107/98/1/1, 107/98/1/2, 107/98/1/3, 107/98/1/4, 107/98/1/5, 107/98/1/6, 107/98/1/7, 107/98/1/8, 107/98/1/9, 107/98/1/10, 107/98/1/11, 107/98/1/12, 107/98/1/13, 107/98/1/14, 107/98/1/15, 107/98/1/16, 107/98/1/17, 107/98/1/18, 107/98/1/19, 107/98/1/20, 107/98/1/21, 107/98/1/22, 107/98/1/23, 107/98/1/24, 107/98/1/25, 107/98/1/26, 107/98/1/27, 107/98/1/28, 107/98/1/29, 107/98/1/30, 107/98/1/31, 107/98/1/32, 107/98/1/33, 107/98/1/34, 107/98/1/35, 107/98/1/36, 107/98/1/37, 107/98/1/38, 107/98/1/39, 107/98/1/40, 107/98/1/41, 107/98/1/42, 107/98/1/43, 107/98/1/44, 107/98/1/45, 107/98/1/46, 107/98/1/47, 107/98/1/48, 107/98/1/49, 107/98/1/50, 107/98/1/51, 107/98/1/52, 107/98/1/53, 107/98/1/54, 107/98/1/55, 107/98/1/56, 107/98/1/57, 107/98/1/58, 107/98/1/59, 107/98/1/60, 107/98/1/61, 107/98/1/62, 107/98/1/63, 107/98/1/64, 107/98/1/65, 107/98/1/66, 107/98/1/67, 107/98/1/68, 107/98/1/69, 107/98/1/70, 107/98/1/71, 107/98/1/72, 107/98/1/73
Seksjonering Seksjonering	21.12.1995			107/98/1, 107/98/1/39

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MURIQI ARSIM F020489*****	Fester (F) 1/2	LANGHUSSENTERET 9 1405 LANGHUS	Bosatt (B)
VOCAJ VLORA F280993*****	Fester (F) 1/2	LANGHUSSENTERET 9 1405 LANGHUS	Bosatt (B)

LANGHUS SENTER AS S977240441	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 300 Skøyen 0213 OSLO

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Langhussenteret 9	H0403	107/98/1/39	0	0	0	0	

Adresse

Vegadresse: Langhussenteret 9

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1405 LANGHUS	Kirkesogn	02100301 LANGHUS
Grunnkrets	206 Langhus senter	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	7 Vevelstad/Bøleråsen	Skolekrets	11 Vevelstadåsen

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	148847614		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1976

1: Bygning 148847614: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Tatt i bruk 01.01.1976

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	48

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1976	23.02.2004

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Langhussenteret 9	H0403	107/98/1/39	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	12	0	0	0	0	0	0
H03	12	0	0	0	0	0	0
H02	12	0	0	0	0	0	0
H01	12	0	0	0	0	0	0

Seksjonert eiendom: Festegrunn 107/98/1

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	28.10.1991	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Bruk av grunn	( )	Antall teiger	0
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [x] Bestående
- [ ] Har fester
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Kulturminne
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:

Frist retting:

KOMMUNALE GEBYRER

Utskriftsdato: 30.03.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	98	**Festenr.**	1	**Seksjonsnr.**	39
Adresse	Langhussenteret 9, 1405 LANGHUS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	4 580,00 kr
Renovasjon	2 872,80 kr
Vann	2 901,00 kr
Sum	**10 353,80 kr**

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Abonnement vann bolig	1 Boenhet	2 946,00 kr	1/1	0 %	2 946,00 kr	736,50 kr
Abonnement avløp bolig	1 Boenhet	4 689,00 kr	1/1	0 %	4 689,00 kr	1 172,25 kr
Fellesrenovasjon	1 Stk	3 820,00 kr	1/1	-20 %	3 056,00 kr	764,00 kr
				Sum	**10 691,00 kr**	**2 672,75 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

FESTEKONTRAKT

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SKI-ÅS
RÅDHUSPLASSEN 2F
1430 ÅS

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 309-24-0051 (Joakim Belseth)
Vår referanse: 3412122/23409332
Bestilling: C3 2024-03-01 (5) 84

Dato
01.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13918	6	28.10.1991	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3207 NORDRE FOLLO	107	98	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/13918/6
Uthentet 2024-03-01 10:20

F E S T E K O N T R A K T

Mellom Langhus Senter A/S som hjemmelshaver til gnr. 107 bnr. 98 i Ski, og A/L Langhussenteret Borettslag er det idag inngått følgende festekontrakt:

REGISTRERT
28 OKT. 1991
INDRE FOLLO
HERREDSRETT
Dagboknr: 13918

1. Langhus Senter A/S bortfester herved rett for A/L Langhussenteret Borettslag eller rettsetterfølger til å ha bebyggelse liggende på eiendommen gnr. 107 bnr. 98 i Ski.
Nærværende festerett er stedsevarig og vederlagsfri, og ellers på følgende særskilte vilkår:

a) Det skal på eiendommen opprettes et særskilt Fnr. 1. Festeretten innbefatter rett til å ha to boligblokker liggende på eiendommen på det sted som de er oppført.

Festerens eiendomsrett til bebyggelsen er begrenset til å gjelde boligdelen, som er skravert på vedlagte situasjonskart. Eiendomsretten omfatter således ikke underetasjen og den del av bebyggelsen som utgjør det ene byggs første etasje og som inneholder næringslokaler (ikke beboelse).

b) I den delen av festerens bebyggelse som har fysisk sammenheng med bortfesterens, har festeren en for boliger alminnelig adkomsterett gjennom inngangsparti og trapper, samt adgang til dertil avsatte og innredede boder i underetasjen og parkeringsplasser.

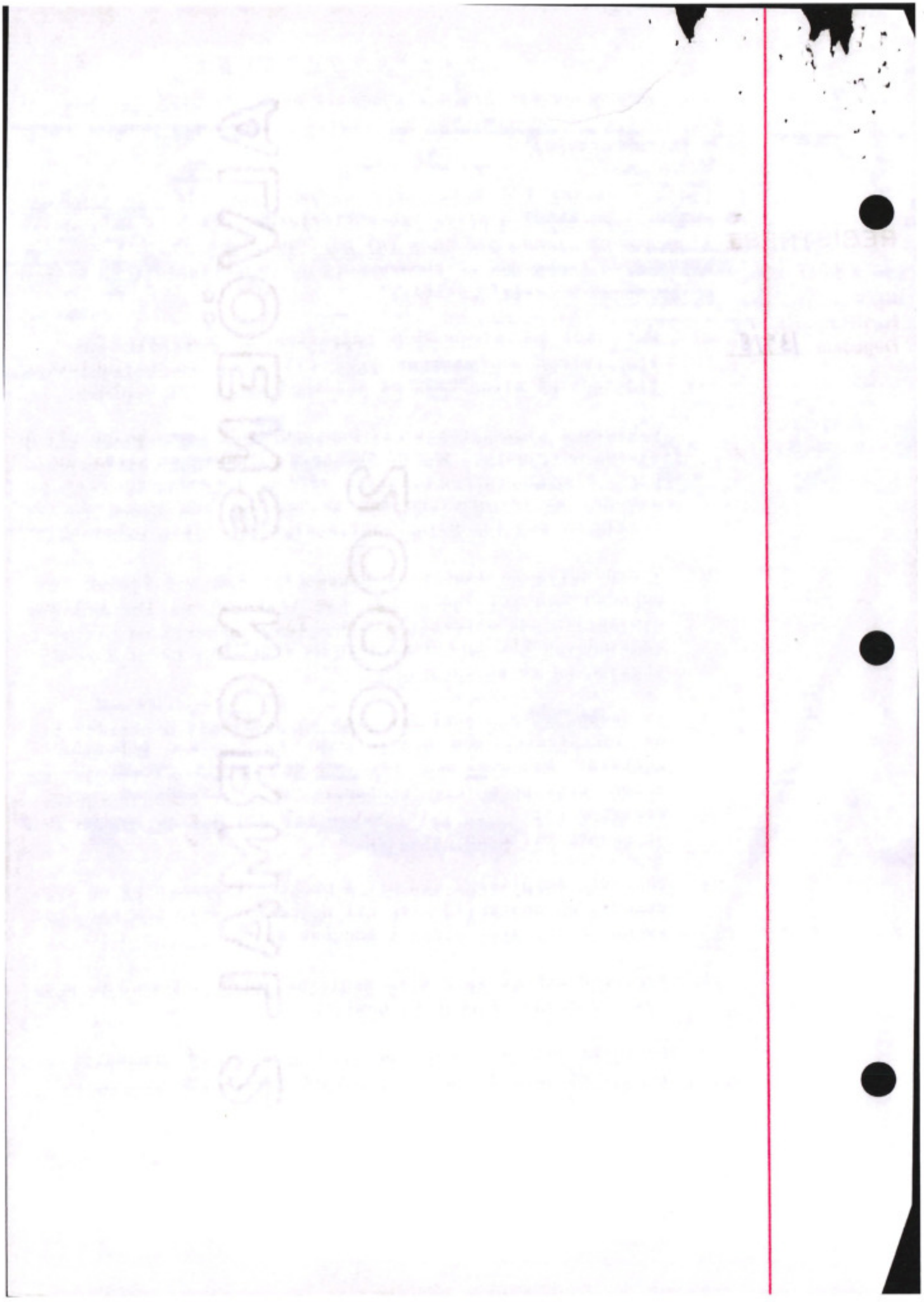
c) Av utomhusanlegg skal festeren ha eksklusiv bruksrett til de lekeplasser som spesielt er anlagt for beboerne i senteret. Dessuten skal festeren ha nødvendig ferdsels- og annen bruksrett til senterets øvrige utomhusarealer. Festeren har ingen rettigheter til den del av tomten som er avsatt til bensinstasjon.

d) Festeren forplikter seg til å bruke eiendommen på en forstandig og ansvarlig måte til beste for alle som bor, besøker og har sitt virke i Langhus Senter.

e) Festeren dekker selv alle utgifter forbundet med de bygg som nærværende festerett gjelder.

Festeren dekker etter særskilt avtale med grunneier en forholdsmessig del av fellesutgifter, så som kommunale

Doknr: 13918 Tinglyst: 28.10.1991 Emb. 006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



avgifter, eventuelt forsikring, vaktmester, ytre vedlikehold el.lign.

f) Ytre vedlikehold av bygninger og utomhusareal bestemmes og iverksettes av partene i fellesskap. Ved uenighet kan grunneier ensidig utføre arbeidene og fordele utgiftene i henhold til avtale, dog slik at vedlikehold og påkostninger som bare vedrører enten grunneiers eller festers bebyggelse, ikke skal belastes den annen part.

g) Festeren er kjent med at det foreligger planer om ytterligere utbygging av Langhus Senteret, bl.a. et prosjektert byggetrinn II.

Nærværende festekontrakt gir ikke festeren noen rett til å motsette seg en slik utbygging, såfremt denne skjer i overenstemmelse med planer godtatt av de offentlige myndigheter.

h) Festeren forplikter seg til å respektere grunneierens kontrakter med de næringsdrivende i senteret og de tillatelser disse gis med hensyn til reklameopplegg, torgaktiviteter o.lign. Festeren er innforstått med at utomhus parkeringsanlegg som ikke er spesielt reservert for beboerne i festerens bygg, er forbeholdt kunder og besøkende til de forskjellige virksomheter på eiendommen forøvrig.

i) Ved brann eller annen ulykke som helt eller delvis medfører ødeleggelse av bebyggelsen, plikter begge parter å medvirke til en rask og hensiktsmessig gjenoppbygging under hensyntagen til hva som er rimelig og økonomisk forsvarlig såvel for fester som for grunneier.

Etter en eventuell gjenoppbygging skal gjensidige rettigheter og plikter så langt som mulig være i overenstemmelse med nærværende kontrakt. Dersom bygningene ikke lar seg gjenoppføre, skal hver av partene kunne kreve seg løst fra denne kontrakt.

2. Grunneieren samtykker i at nærværende festerett overføres til et boligsameie i forbindelse med at festerens boligbebyggelse seksjoneres i samsvar med gjeldende lov. Grunneieren vil akseptere et boligsameie, representert ved dets lovlig valgte styre,

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/13918/6
Uthentet 2024-03-01 10:20

som ny fester, dog således at endringen i rettsforholdet på festersiden skal skje uten utgift for grunneier, og ellers uten endringer i forhold til nærværende festekontrakt.

3. Nærværende festekontrakt skal tinglyses på gnr. 107, bnr. 98 i Ski. Ved tinglysning av nærværende kontrakt skal kontrakt av 5/4-78 slettes. Utgifter til opprettelse og tinglysning av denne festekontakt skal dekkes av festeren.

4. Eventuelle tvister i anledning forståelsen av nærværende kontrakt skal avgjøres ved voldgift etter reglene i tvistemålslovens kap. 32.

Denne festekontrakt er utferdiget i 2-to-eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt.

Langhus/Ski, den 21/10 1991

Som fester:
A/L Langhussenteret
Borettslag
(under avvikling)

Ulla Dyrnes

Harald Hjemås

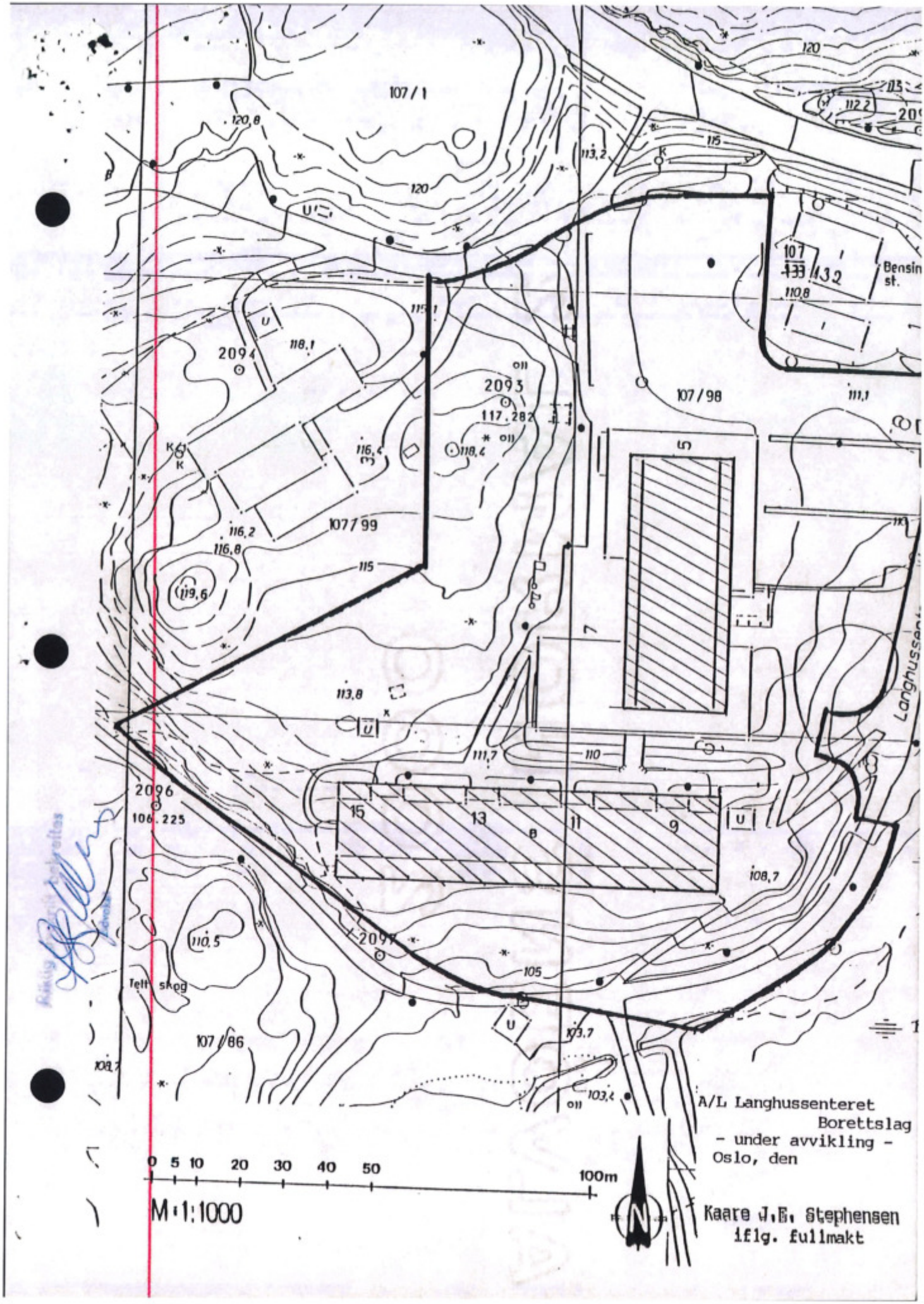
Tone Aasen Kavli

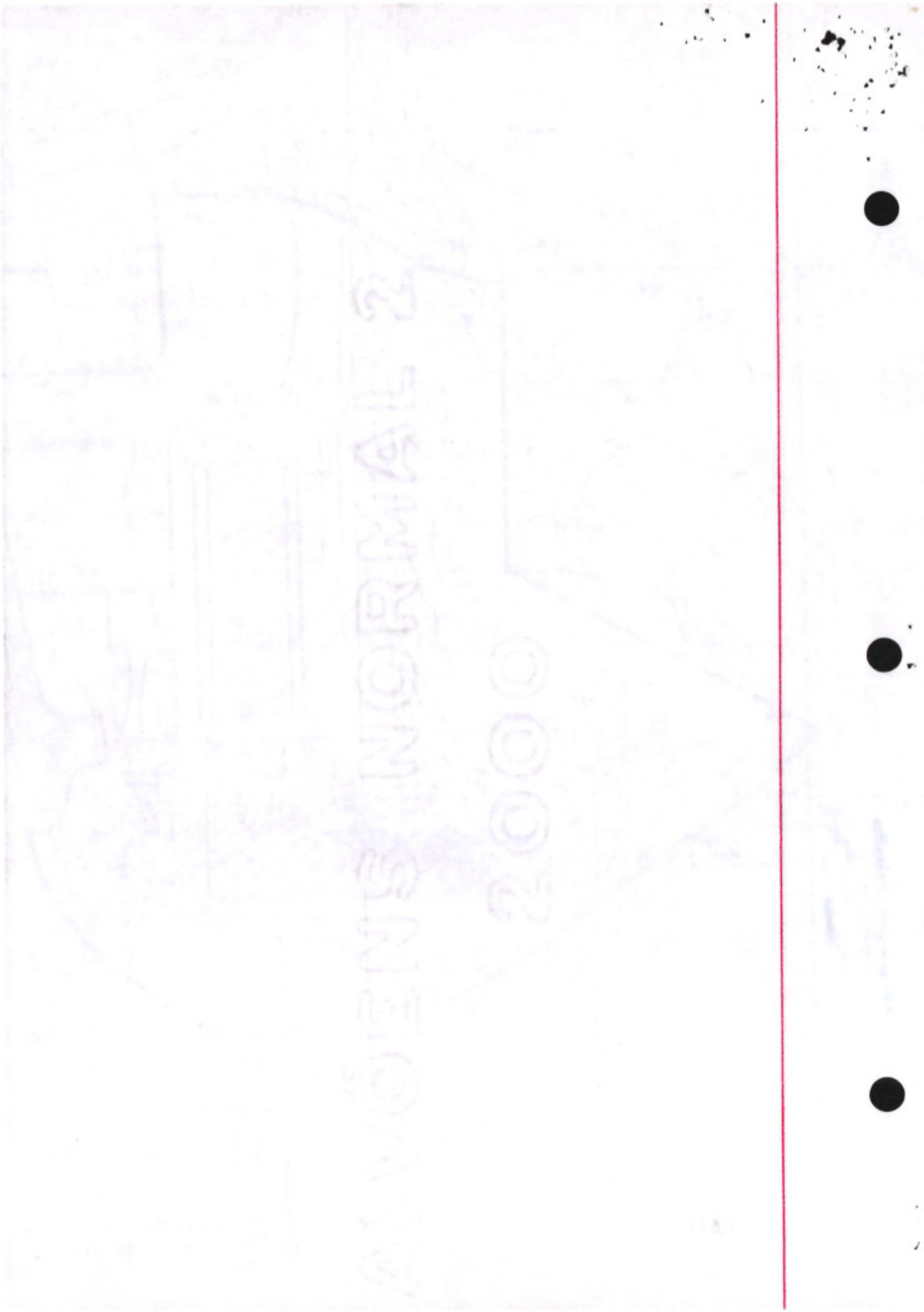
Paul A.J. Solstad

Astrid Bendiksen

Som grunneier:
Langhus Senter A/S

Bj. Andresen


107 / 1
120,8
120
113,2
115
112,2
107
133
132
Bensin st.
110,8
2094
118,1
2093
117,282
107 / 98
111,1
116,4
118,4
116,2
116,8
107 / 99
115
119,6
113,8
111,7
110
2096
106,225
15
13
11
9
B
108,7
110,5
2097
105
Tett skog
107 / 86
103,7
103,2
A/L Langhussenteret
Borettslag
- under avvikling -
Oslo, den
0 5 10 20 30 40 50 100m
M 1:1000
N
Kaare J.E. Stephensen
ifig. fullmakt



VANN OG AVLØP

Utskriftsdato: 30.03.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	98	**Festenr.**	1	**Seksjonsnr.**	39
Adresse	Langhussenteret 9, 1405 LANGHUS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Eiendommen er ikke registrert med egen vannmåler.

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

DIVERSE KOMMUNALE KART

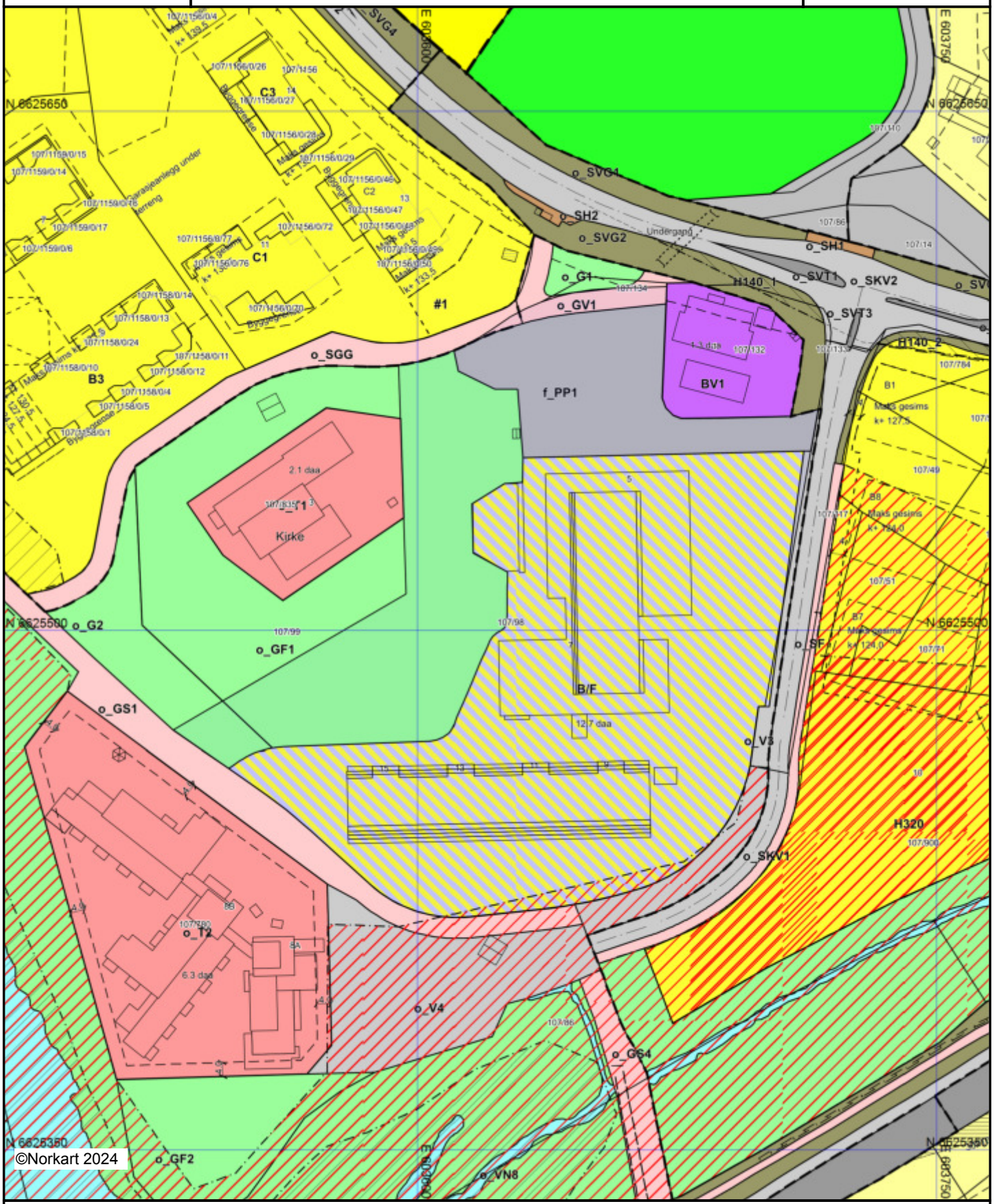
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/98/1/39
Adresse: Langhussenteret 9
Dato: 29.02.2024
Målestokk: 1:1500

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

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Sentrumsformål
- Barnehage
- Institusjon
- Kirke/annen religionsutøvelse
- Bensinstasjon/vegserviceanlegg
- Lekeplass
- Bolig/forretning
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Holdeplass/plattform
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Grønnstruktur
- Naturområde
- Friområde
- Naturområde
- Naturområde i sjø og vassdrag
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Bru
- Tunnel
- Avkjørsel
- Brukar
- Tunnelåpning

Reguleringsplan PBL 2008

- Trase for jernbane

Nordre Follo kommune

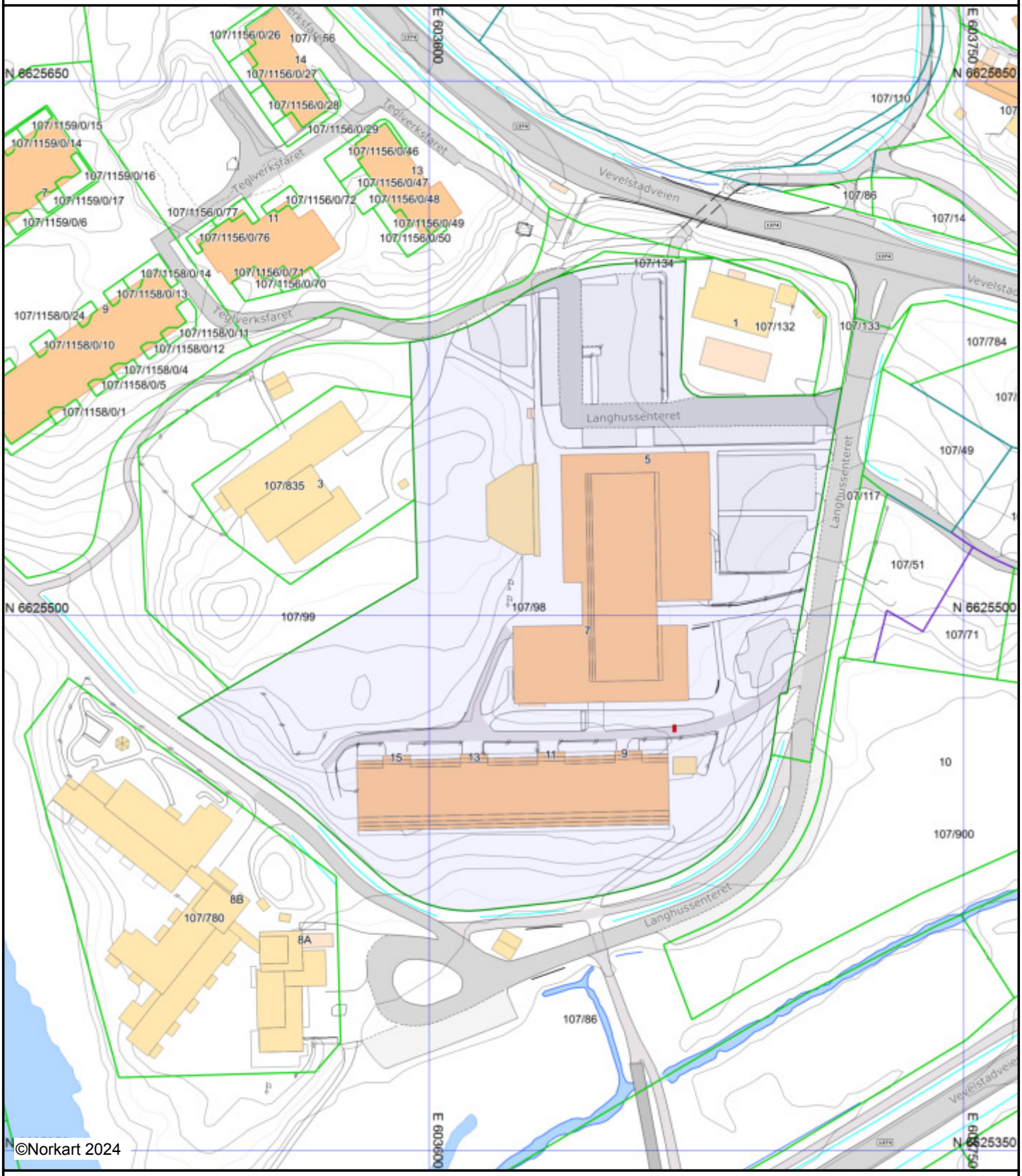
Grunnkart

Eiendom: 107/98/1/39
Adresse: Langhussenteret 9
Dato: 29.02.2024
Målestokk: 1:1500

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.

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 107/98/1/39

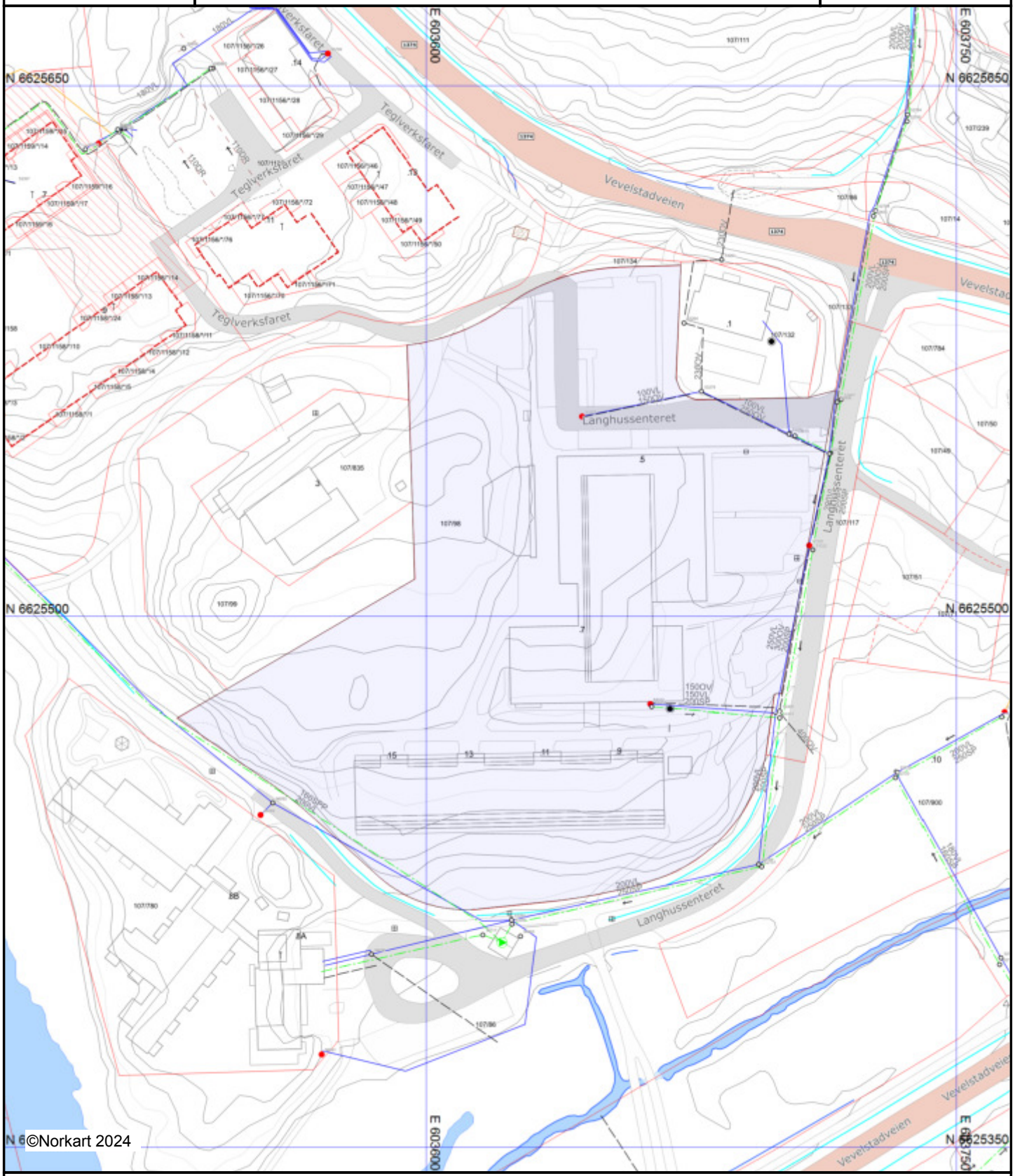
Adresse: Langhussenteret 9

Dato: 29.02.2024

Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet, og mange private ledninger mangler i kartet.

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

- Innsjø
- Innsjøkant
- Elv under bakken
- Elv
- Elvekant under bakken
- Elvekant
- Kanal/Grøft under bakken
- Kanal/Grøft
- Veggrøft åpen

Matrikkelkart

- Eiendomsgrense for anlegg
- Anleggsprojeksjonsflate under bakken

Gatenavn

- Adressenummer
- Gårds-, og bruksnummer

- Nedlagt VA-ledning
- Nedlagt VA-ledning

Ledningsnett Vann og avløp - i drift

- Tekst på ledning
- Tekst på kopling
- Brannventil på koplingutstyr
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Brannventil
- Fallretning
- Gatesluk
- Grenpunkt
- Hydrant
- Kum_Spillvann
- Kum_Overvann
- Kum_Vann
- Kum
- Kran
- Pumpestasjon, spillvann
- Sluk
- Sluk m/sandfang
- Slamavskiller
- Sprinkelanlegg
- Utslipp
- Utviser

Adresser

- Adressepunkt

Tiltak

- Godkj. Nybygg

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense
- Eiendomsgrense, usikker

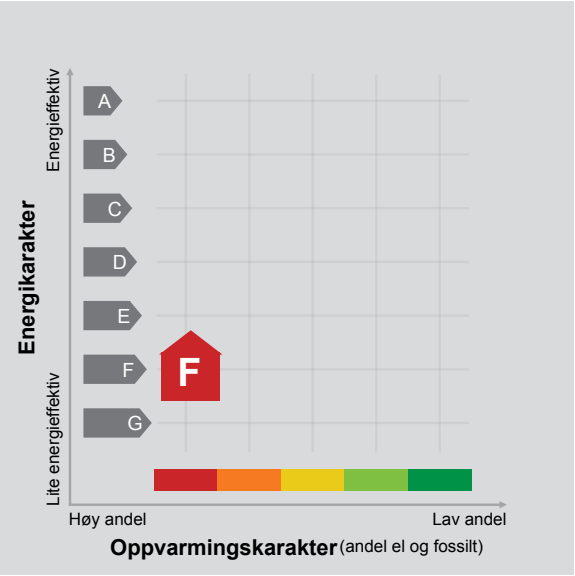
Bygninger

- Taksprang Bunn
- Bygning punkt
- Takkant
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Bygningsbru
- Bygningsavgrensning på tiltak

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Langhussenteret 9
Postnummer	1405
Sted	LANGHUS
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	98
Seksjonsnummer	39
Andelsnummer	—
Festenummer	1
Bygningsnummer	148847614
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	Energiattest-2025-100393
Dato	31.03.2025



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 urbryter på motorvarmer**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Tidsstyring av panelovner**
- **Montering tetningslister**

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	92
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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/.

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-til-enova-...).

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.

Plikten 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 urbryter på motorvarmer

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

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: 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 4: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak 6: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: 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 8: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: 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.

Tiltak 20: 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.

ÅRSMØTE 2025



INNKALLING 2025

Langhus Senter Boligsameie

Torsdag 20.03.2025 kl. 18:00
Langhus Bo- og service senter

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Langhus Senter Boligsameie

Tid og sted: Torsdag 20.03.2025 kl. 18:00 - Langhus Bo- og service senter

Det vil bli avholdt beboermøte rett etter årsmøtet.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Godtgjørelse til styret

4 Valg

- 4.1 Valg av leder
- 4.2 Valg av medlemmer til styret
- 4.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 80.000,- godkjennes

4. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Hans Bratterud
Styremedlem, Jan-Tore Moberg
Styremedlem, Kristin Martiniussen
Varamedlem, Anne-Grete Haudemann
Varamedlem, Ibne Ali Kazmi

4.1 Valg av leder

Hans Bratterud på valg.

4.2 Valg av medlemmer til styret

Kristin Martiniussen ikke på valg.

Jan-Tore Moberg på valg.

4.3 Valg av varamedlemmer til styret

Anne-Grete Haudemann på valg.

Ibne Ali Kazmi på valg.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**933 418**	**1 196 874**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-582 478	-175 245
Tilbakeføring av avskrivning	12 212	12 212
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-127 779	-100 424
B. Endring arbeidskapital	**-698 044**	**-263 456**
C. Arbeidskapital	**235 373**	**933 418**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	436 917	1 216 277
Kortsiktiggjeld	-201 543	-282 859
C Arbeidskapital	**235 373**	**933 418**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Langhus Senter Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 257 877	4 673 445	5 071 000	5 815 814
Sum leieinntekt		**5 257 877**	**4 673 445**	**5 071 000**	**5 815 814**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	-13 159	121 072	0	0
Sum annen inntekt		**-13 159**	**121 072**	**0**	**0**
Sum inntekt		**5 244 717**	**4 794 517**	**5 071 000**	**5 815 814**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	16 940	213 067	24 000	24 000
Styrehonorar	3	80 000	80 000	80 000	80 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	12 212	12 212	19 000	16 000
Driftskostnad					
Energikostnad		485 057	806 542	850 000	700 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	888 640	755 307	907 000	972 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 895 901	611 499	770 000	1 322 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	0	473	1 000	1 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	1 613	37 067	22 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	8	251 225	595 454	284 000	162 000
Revisjonshonorar		7 519	7 181	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		130 277	123 602	130 000	137 000
Andre honorar	9	143 682	17 138	10 000	3 000
Kontorkostnad		2 682	2 593	3 000	3 000
TV/bredbånd		410 417	377 129	410 000	430 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		4 456	7 047	15 000	5 000
Kontingenter og gaver		2 725	0	0	0
Forsikringer		261 839	229 405	272 000	446 000
Andre kostnader	10	4 115	1 077	4 000	2 000
Sum kostnad		**4 599 300**	**3 876 792**	**3 808 000**	**4 320 000**
Driftsresultat		**645 417**	**917 725**	**1 263 000**	**1 495 814**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		47 629	59 355	5 000	3 000
Rentekostnad		1 275 524	1 152 325	1 246 000	1 236 000
Netto finansposter		**1 227 895**	**1 092 970**	**1 241 000**	**1 233 000**
Årsresultat		**-582 478**	**-175 245**	**22 000**	**262 814**
Overført sameiekapital		-582 478	-175 245	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-582 478**	**-175 245**	**0**	**0**

Balanse 2024 Langhus Senter Boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	55 975	68 187
Sum anleggsmidler		**55 975**	**68 187**
Omløpsmidler			
Diverse varebeholdninger		10 630	10 630
Fordringer			
Restanser felleskostnader		54 578	30 421
Kundefordringer		26 196	0
Andre kortsiktige fordringer		9 982	123 918
Forskuddsbetalte kostnader		184 346	152 722
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		151 185	898 585
Sum omløpsmidler		**436 917**	**1 216 277**
SUM EIENDELER		**492 891**	**1 284 463**

Balanse 2024 Langhus Senter Boligsameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-17 048 215	-16 465 737
Sum opptjent egenkapital		**-17 048 215**	**-16 465 737**
Sum egenkapital	**11**	**-17 048 215**	**-16 465 737**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	17 339 563	17 467 342
Sum langsiktig gjeld		**17 339 563**	**17 467 342**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		6 716	629
Leverandørgjeld		185 285	248 022
Skyldig off. myndigheter		2 010	5 119
Påløpne renter		6 912	6 963
Annen kortsiktig gjeld		621	22 126
Sum kortsiktig gjeld		**201 543**	**282 859**
Sum gjeld		**17 541 106**	**17 750 201**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**492 891**	**1 284 463**

Sted:_____ Dato:_____

Hans Bratterud Styreleder	Kristin Martiniussen Styremedlem	Jan-Tore Moberg Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 486 513	3 240 168
3617 Vask	227 760	284 700
3618 Leietillegg strøm	51 119	52 409
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 247 935	793 145
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	244 550	303 023
Sum	**5 257 877**	**4 673 445**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	-39 356	121 072
3999 Andre inntekter	26 196	0
Sum	**-13 159**	**121 072**

3990 - Langhus Senter AS sin andel av vaktmestertjenester 2023.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5102 Overtid fra lønnssystemet	0	9 795
5120 Timelønn fra lønnssystemet	4 340	121 650
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	0	23 280
5150 Påløpne feriepenger	621	22 126
5400 Arbeidsgiveravgift	11 892	33 096
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	88	3 120
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	80 000	80 000
Sum	**96 940**	**293 067**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,75

Note 4 - Varige driftsmidler

	Traktor	Gressklipper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	64 000	122 125
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	64 000	122 125
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	64 000	66 151
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	55 975
Årets avskrivninger :	0	12 212
Anskaffelsesår :	2012	2019
Antatt levetid i år :	10	10

Sameiet består av 73 seksjoner. Eiendommer er oppført på g.nr 107, b.nr 98 i Nordre Follo kommune. Tomt på 19 859,5 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige med polisenummer 89856775.

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	609 810	441 823
6360 Annet renhold	32 925	0
6361 Fast renhold	160 124	197 188
6364 Matteleie	25 302	24 347
6391 Snømåking/strøing/feiing	24 902	38 585
6392 Containerleie/tømming	34 383	53 365
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 194	0
Sum	**888 640**	**755 307**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	0	473
Sum	**0**	**473**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 613	30 626
6552 Driftsmateriell	0	1 708
6570 Arbeidstøy	0	4 733
Sum	**1 613**	**37 067**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	4 688	33 785
6602 Vedlikehold VVS	26 094	125 426
6603 Vedlikehold elektro	32 237	304 665
6610 Andre vaktmestertjenester	13 202	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	80 006	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	9 380	5 287
6630 Egenandel forsikring	20 000	10 000
6641 Malerarbeider	0	18 329
6643 Glassarbeid/Vindu	0	16 121
6648 Vedlikehold dører og porter	18 679	76 966
6663 Vedlikehold ventilasjon	46 938	4 875
Sum	**251 225**	**595 454**

Note 9 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 946	10 013
6730 Teknisk honorar	123 001	7 125
6750 Vakthold	12 735	0
Sum	**143 682**	**17 138**

6714 - Fakturaene for lønn og rådgivning. Konto 6730 gjelder faktura for befaring for tilbud renovasjon.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	160	160
7772 Omkostninger inkasso	605	0
7773 Omkostninger innkreving	3 345	932
7792 Øredifferanse	0	2
7795 Husleietap	5	-16
Sum	**4 115**	**1 077**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-16 465 737	-582 478	-17 048 215
Sum opptjent egenkapital	**-16 465 737**	**-582 478**	**-17 048 215**
Sum egenkapital	**-16 465 737**	**-582 478**	**-17 048 215**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Betongrehabilitering
Lånenummer:	**90527169916**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	7.15 %
Beregnet innfridd:	30.12.2049
Opprinnelig lånebeløp:	19 600 000
Lånesaldo 01.01:	17 467 342
Avdrag i perioden:	127 779
Lånesaldo 31.12:	**17 339 563**
Saldo 5 år frem i tid:	15 828 876

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90527169916	73	237 528	17 339 544

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Langhus Senter Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Langhus Senter Boligsameie

Styreleder	Hans Bratterud (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Jan-Tore Moberg (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Kristin Martiniussen (sign.)	03.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 20.03.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

PROTOKOLL 2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Langhus Senter Boligsameie torsdag 20.03.2025 kl. 18:00 - Langhus Bo- og service senter.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ann Kristin Bergersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ann Kristin Bergersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Jan-Tore Moberg

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 13

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 15

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Kommentarer til årsregnskapet:

6393 Innkjøp av blomster

6613 Faktura fra SSG Norge AS (Belfor) div. arbeid og faktura fra Langhussenter AS div. arbeid med kum.

6730 Faktura fra SSG Norge (Belfor) befaring tilbud renovasjon.

6750 Faktura fra SSG Norge (Belfor) spesifisert på faktura "beredskap" som er ført på denne konto.

Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 80.000,- ble godkjent

4. Valg

4.1 Valg av leder

Hans Bratterud på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Erik Furseth for 2 år.

4.2 Valg av medlemmer til styret

Kristin Martiniussen ikke på valg.

Jan-Tore Moberg på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Josefine Andersen for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer til styret

Anne-Grete Haudemann på valg.

Ibne Ali Kazmi på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Ibne Ali Kazmi for 1 år.

Valgt ble: Jan-Tore Moberg for 1 år.

Protokoll for Langhus Senter Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ann Kristin Bergersen (sign.)	21.03.2025
Protokollvitne	Jan-Tore Moberg (sign.)	21.03.2025

ÅRSMØTE 2024



INNKALLING 2024

Langhus Senter Boligsameie

Onsdag 24.04.2024 kl. 17:30
Langhus bo og Service senter (kantinen), Langhussenteret 8

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Langhus Senter Boligsameie

Tid og sted: Onsdag 24.04.2024 kl. 17:30 - Langhus bo og Service senter (kantinen), Langhussenteret 8

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Beboermøter
- 5.2 Innkalling til årsmøte
- 5.3 Deltakelse på årsmøter

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 80.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Beboermøter

Forslag til vedtak: Beboermøter (der både eiere og leiere deltar) arrangeres to ganger i året uavhengig av årsmøtedato.

5.2 Innkalling til årsmøte

Forslag til vedtak: Innkalling til årsmøter med vedlegg skal sendes på papir.

5.3 Deltakelse på årsmøter

Forslag til vedtak: Alle beboere i sameiet innkalles til årsmøter. Leiere innkalles som observatører uten stemmerett.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Hans Bratterud
Styremedlem, Jan-Tore Moberg
Styremedlem, Kristin Martiniussen
Varamedlem, Anne-Grete Haudemann
Varamedlem, Ibne Ali Kazmi

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 196 874**	**343 435**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-175 245	1 172 067
Tilbakeføring av avskrivning	12 212	12 212
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-100 424	-330 840
B. Endring arbeidskapital	**-263 456**	**853 439**
C. Arbeidskapital	**933 418**	**1 196 874**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 216 277	1 385 267
Kortsiktiggjeld	-282 859	-188 393
C Arbeidskapital	**933 418**	**1 196 874**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Langhus Senter Boligsameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 673 445	4 357 493	4 549 700	5 071 000
Sum leieinntekt		**4 673 445**	**4 357 493**	**4 549 700**	**5 071 000**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	121 072	308 241	300 000	0
Sum annen inntekt		**121 072**	**308 241**	**300 000**	**0**
Sum inntekt		**4 794 517**	**4 665 734**	**4 849 700**	**5 071 000**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	213 067	532 795	532 680	24 000
Styrehonorar	3	80 000	80 000	80 000	80 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	12 212	12 212	31 212	19 000
Driftskostnad					
Energikostnad		806 542	660 752	700 000	850 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	755 307	289 079	380 500	907 000
Kommunale avgifter/renovasjon		611 499	360 797	670 000	770 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	473	0	0	1 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	37 067	18 633	14 000	22 000
Reparasjon og vedlikehold	8	595 454	115 126	490 000	284 000
Revisjonshonorar		7 181	6 719	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		123 602	120 119	124 000	130 000
Andre honorar		17 138	13 784	12 000	10 000
Kontorkostnad		2 593	434	2 000	3 000
TV/bredbånd		377 129	340 959	360 000	410 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		7 047	16 530	20 000	15 000
Forsikringer		229 405	188 779	229 000	272 000
Andre kostnader		1 077	10 674	6 000	4 000
Sum kostnad		**3 876 792**	**2 767 392**	**3 658 393**	**3 808 000**
Driftsresultat		**917 725**	**1 898 342**	**1 191 308**	**1 263 000**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		59 355	30 043	5 000	5 000
Rentekostnad		1 152 325	756 318	937 000	1 246 000
Netto finansposter		**1 092 970**	**726 275**	**932 000**	**1 241 000**
Årsresultat		**-175 245**	**1 172 067**	**259 308**	**22 000**
Overført sameiekapital		-175 245	1 172 067	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-175 245**	**1 172 067**	**0**	**0**

Balanse 2023 Langhus Senter Boligsameie

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	68 187	80 399
Sum anleggsmidler		**68 187**	**80 399**
Omløpsmidler			
Diverse varebeholdninger		10 630	10 630
Fordringer			
Restanser felleskostnader		30 421	16 005
Kundefordringer		0	26 542
Andre kortsiktige fordringer		123 918	706
Forskuddsbetalte kostnader		152 722	300 430
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		898 585	1 030 954
Sum omløpsmidler		**1 216 277**	**1 385 267**
SUM EIENDELER		**1 284 463**	**1 465 667**

Balanse 2023 Langhus Senter Boligsameie

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-16 465 737	-16 290 493
Sum opptjent egenkapital		**-16 465 737**	**-16 290 493**
Sum egenkapital	**9**	**-16 465 737**	**-16 290 493**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	17 467 342	17 567 766
Sum langsiktig gjeld		**17 467 342**	**17 567 766**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		629	5 015
Leverandørgjeld		248 022	347 529
Skyldig off. myndigheter		5 119	54 962
Påløpne renter		6 963	5 403
Annen kortsiktig gjeld		22 126	-224 515
Sum kortsiktig gjeld		**282 859**	**188 393**
Sum gjeld		**17 750 201**	**17 756 159**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 284 463**	**1 465 667**

Sted:_____ Dato:_____

Hans Bratterud Styreleder	Kristin Martiniussen Styremedlem	Jan-Tore Moberg Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 240 168	3 152 754
3617 Vask	284 700	284 700
3618 Leietillegg strøm	52 409	44 039
3650 Innkrevde felleskostn. renter	793 145	540 492
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	303 023	335 508
Sum	**4 673 445**	**4 357 493**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	121 072	308 241
Sum	**121 072**	**308 241**

3990 - Langhus Senter AS sin andel av vaktmestertjenester 2023.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5102 Overtid fra lønnssystemet	9 795	7 495
5120 Timelønn fra lønnssystemet	121 650	392 390
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	23 280	0
5150 Påløpne feriepenger	22 126	57 184
5400 Arbeidsgiveravgift	33 096	67 664
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	3 120	8 063
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	80 000	80 000
Sum	**293 067**	**612 795**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,75

Note 4 - Varige driftsmidler

	Traktor	Gressklipper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	64 000	122 125
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	64 000	122 125
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	64 000	53 938
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	68 187
Årets avskrivninger :	0	12 212
Anskaffelsesår :	2012	2019
Antatt levetid i år :	10	10

Sameiet består av 73 seksjoner. Eiendommer er oppført på g.nr 107, b.nr 98 i Nordre Follo kommune. Tomt på 19 859,5 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige med polisenummer 89856775.

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	441 823	0
6361 Fast renhold	197 188	198 300
6364 Matteleie	24 347	21 733
6391 Snømåking/strøing/feiing	38 585	22 521
6392 Containerleie/tømming	53 365	45 338
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	1 187
Sum	**755 307**	**289 079**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Leie av datautstyr	473	0
Sum	**473**	**0**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	0	737
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	30 626	8 467
6552 Driftsmateriell	1 708	1 303
6570 Arbeidstøy	4 733	8 126
Sum	**37 067**	**18 633**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	33 785	0
6602 Vedlikehold VVS	125 426	11 908
6603 Vedlikehold elektro	304 665	23 264
6610 Andre vaktmestertjenester	0	2 000
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	5 287	7 965
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6641 Malerarbeider	18 329	2 097
6643 Glassarbeid/Vindu	16 121	0
6648 Vedlikehold dører og porter	76 966	57 893
6663 Vedlikehold ventilasjon	4 875	0
Sum	**595 454**	**115 126**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-16 290 493	-175 244	-16 465 737
Sum opptjent egenkapital	**-16 290 493**	**-175 244**	**-16 465 737**
Sum egenkapital	**-16 290 493**	**-175 244**	**-16 465 737**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Betongrehabilitering
Lånenummer:	**90527169916**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	7.18 %
Beregnet innfridd:	30.12.2049
Opprinnelig lånebeløp:	19 600 000
Lånesaldo 01.01:	17 567 766
Avdrag i perioden:	100 424
Lånesaldo 31.12:	**17 467 342**
Saldo 5 år frem i tid:	16 075 052

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90527169916	73	239 279	17 467 367

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Langhus Senter Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Langhus Senter Boligsameie

Styreleder	Hans Bratterud (sign.)	07.04.2024
Styremedlem	Jan-Tore Moberg (sign.)	07.04.2024
Styremedlem	Kristin Martiniussen (sign.)	07.04.2024

Årsmelding 2023 - Langhus Senter Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Hans Bratterud
Styremedlem, Jan-Tore Moberg
Styremedlem, Kristin Martiniussen
Varamedlem, Anne-Grete Haudemann
Varamedlem, Ibne Ali Kazmi

Styret i Langhus Senter Boligsameie består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Langhus Senter Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Langhus Senter Boligsameie ligger i Nordre Follo kommune, og har organisasjonsnummer 989368753
Langhus Senter Boligsameie består av 73 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Langhus Senter Boligsameie er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 89856775. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Styrets arbeid

Det har også i året som har gått vært en kraftig stigning i kommunale utgifter, i tillegg til at både strøm og rentekostnader har økt. For å belaste husstandene minst mulig har det vært viktig å holde kostnadene nede. Vi har derfor sett det som en prioritet å bremse fellesutgiftene i denne perioden.

Men en del kostnader har vi likevel vært nødt til hatt. Varmtvannet til leilighetene har skapt mye hodebry. Nå fungerer det bra, men anlegget bærer preg av mye gamle rør.

Vi er i gang med å planlegge nytt anlegg for varmtvannet.

På takene har ventilasjonsanlegget sluttet å fungere denne vinteren. Dette var ugreit å reparere da tidligere rep var gjort feil, bla, gikk 2 av viftene feil vei. Alt er i orden nå.

Vi har fått laget nye hjemmesider Det er litt nytt enda men vi regner med å bli flinkere med bruken etter hvert.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Langhus Senter Boligsameie Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 24.04.2024 kl. 17:30 - Langhus bo og Service senter (kantinen), Langhussenteret 8

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Langhus Senter Boligsameie onsdag 24.04.2024 kl. 17:30 - Langhus bo og Service senter (kantinen), Langhussenteret 8.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Anders Bårtveit (Usbl)

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Anders Bårtveit (Usbl)

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ibne Ali Kazmi

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Fremmøtte: 9 Fullmakter: 0

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 80.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Beboermøter

Forslag: Beboermøter (der både eiere og leiere deltar) arrangeres to ganger i året uavhengig av årsmøtedato.

Vedtak:

Forslaget vedtatt.

5.2 Innkalling til årsmøte

Forslag: Innkalling til årsmøter med vedlegg skal sendes på papir.

Vedtak:

Forslaget vedtatt.

5.3 Deltakelse på årsmøter

Alle beboere i sameiet innkalles til årsmøter. Leiere innkalles som observatører uten stemmerett.

Vedtak:

Forslaget vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Kristin Martiniussen for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Anne-Grete Haudemann for 1 år.

Valgt ble: Ibne Ali Kazmi for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Det ble ikke valgt valgkomite.

Protokoll for Langhus Senter Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anders Bårtveit (sign.)	25.04.2024
Protokollvitne	Ibne Ali Kazmi (sign.)	24.04.2024

PROTOKOLL 2022

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Storgaten Borettslag tirsdag 07.06.2022 kl. 18:00 - Reenskaug Hotell.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Aud Skotte

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Anders Fjellheim

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: August Reierstad Haugen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 5
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 5

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2021

Årsregnskapet for 2021 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2021 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2021 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2021

Vedtak:
Årsmeldingen for 2021 ble presentert og tatt til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 25.000,- , og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2021-2022 og kostnadsføres i regnskapet for 2022.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 25.000,- ble godkjent

5. Andre saker

Det et ikke innmeldt andre saker til behandling.

6. Valg

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: August Reierstad Haugen for 1 år.

Valgt ble: Monica Andersson for 1 år.

Møteleder: Aud Skotte (sign.)

Protokollvitne: August Reierstad Haugen (sign.)

VEDTEKER

V E D T E K T E R

f o r

Langhus Senter Boligsameie
org. nr. 989368753

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på ekstraordinært årsmøte 28.04.22

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Langhus Senter Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 21.12.1995

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 73 boligseksjoner på eiendommen gnr. 107 bnr. 98 Feste nr. 1 i Nordre Follo kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke ved arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

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

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer 73 parkeringsplasser som ligger på fellesareal.

4-2 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

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

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon

eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader fordeles likt på hver seksjon med unntak av kommunale avgifter og strøm, som fordeles etter sameiebrøk. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

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

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

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

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

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3medlemmer og 2 varamedlemmer.Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(2) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

8-2 Styremøter

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon en stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

f) endring av vedtektene

g) hybilifisering - ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene,

besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

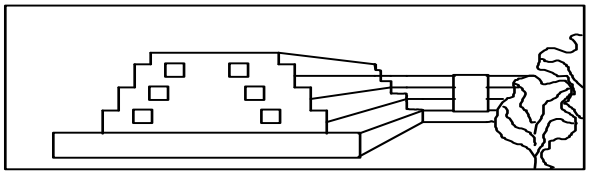
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER

Husordensregler for Langhussenter Boligsameie.



1) MÅLSETNINGER OG ANSVAR

Husordensreglene tar sikte på å sikre sameierne ro og orden i sameie.
De utgjør en del av vedtektene og skal derfor overholdes til alles beste.
Hver enkelt sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir fulgt.
Leiligheten og omliggende områder må ikke bli brukt slik at det sjenerer andre,
Sameiets styre, vaktmester og oppgangstillitsvalgte skal påse at ordensreglene blir overholdt.
Sameiets styre har myndighet til å treffe forføyninger i henhold til vedtektene.

2) OPPGANGSTILLITSVALGSORDNINGEN

Hver oppgang skal ha en oppgangstillitsvalgt og en vararepresentant, disse skal velges på et oppgangsmøte og velges for ett år av gangen.
Referat og valg, fra det årlige oppgangsmøte skal fremlegges for sameiets styre.
Ansvar og myndighet for oppgangstillitsvalgte er utarbeidet i
Instruks for oppgangstillitsvalgt. Oppgangstillitsvalgt har egen kontaktperson i styret.
Alle plikter å ta sin tørn som oppgangstillitsvalgt, såfremt det ikke foreligger tungtveiende grunner for å nekte. Dette avgjøres av Sameiets styre.

3) RO OG ORDEN

Sameierne skal alltid påse at leiligheten brukes slik at ubehageligheter ikke påføres andre beboere og sameiere.
Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og 07.00.
Boring, snekkervirksomhet, øving på musikkinstrumenter og annen støyende virksomhet skal ikke forekomme mellom kl. 20.00 og 07.00 på hverdager, og ikke før kl. 13.00 på søndager.
Sameierne må dog akseptere at naboene har 2 større festlige sammenkomster hvert år.
En må i så fall påse at naboen blir varslet om dette.
Også ved festlige sammenkomster må det utvises hensyn til naboer.
Klager på sjenerende støy skal rettes til støyende beboer.
Hvis dette ikke hjelper skal klager rettes til oppgangstillitsvalgt og/eller Sameiets styre.

4) KLAGER, FORSLAG OG HENVENDELSER

Klager, forslag og henvendelser til styre og vaktmester skal som hovedregel rettes til disse i skriftlig form. Klager på naboen rettes i førsteomgang til den personene det gjelder.

5) DUGNAD og UTVENDIG ANSVAR

Sameierne skal i fellesskap holde fellesanlegg (utearealer/garasjer) i orden.
Beboerne plikter å delta på to dugnader i året, etter nærmere angitte retningslinjer.
Deltagelse gir et fradrag i desember i husleien på maksimalt to ganger det til enhver tid fastsatte dugnadsgodtgjørelse.
Faste dugnader høst og vår, varsles i god tid.

6) SØPPEL

All søppel skal være godt innpakket og forsvarlig lukket før det kastes i søppelsjaktene.
Det må ikke søles ved søppelsjaktene. Kun husholdningsavfall skal kastes i sjaktene.
Søppel skal aldri hensettes i oppgangene eller i garasjer.
Søppel som ikke kastes i søppelsjaktene skal henlegges på nærmere avtalt/angitt plass av vaktmester.
For større avfall og ting som skal kastes henvises det til kommunens skrotrydding, en gang i året. Avfallscontainer vil da bli oppsatt på forhånd, angitt plass.
For håndtering av husholdningsavfall, gjelder til hver tid gjeldene regler, gitt av Ski Kommune.

7) TRAFIKKFORHOLD

Biler og andre motoriserte kjøretøy skal parkeres på anviste plasser.
Det er forbudt å parkere på gangveier rundt blokkene.
Korte opphold for nødvendig av og pålessing, invalidetransport og sykkeltransport er tillatt.
Det må utvises den største forsiktighet ved kjøring på området.

8) GARASJER OG PARKERING.

Parkering skal kun skje på oppmerkede parkeringsplasser og i garasjene.
Den garasjeplass du/dere er tildelt står til deres rådighet og følger leiligheten.

Det skal ikke oppbevares miljø eller brannfarlige ting på eller omkring garasjeplassen.
Garasjene skal ikke benyttes som lagerplass eller til andre formål ut over bilhold o.l.
Utleie/bytte av garasjer skal meddeles og godkjennes av styret.

For garasjen under blokk 1 er det oppsatt automatisk garasjeport, det er derfor viktig at hver enkelt påser at det ikke er uvedkommende personer tilstede i garasjen, når du/dere forlater garasjen. Evt. feil ved automatisk garasjeport, meddels omgående til vaktmester og/eller til sameiets styre.

Garasjeport under blokk 2 felles med butikker, skal være låst mellom kl. 21.oo og 07.oo på hverdager, lørdager mellom kl. 19.oo og 07.oo.
På helligdager og søndager skal garasjen være stengt hele døgnet.
Nedganger/innganger til garasjer fra oppgang 5 og 7, skal være låst, hele døgnet.

Gjester/Besøkende henvises til parkering på parkeringsplass foran inngang til garasje ved blokk 1.

Ikke kjørbare eller uregistrerte biler skal ikke hensettes på parkeringsplasser ute eller på andre steder på sameiets område.
Campingvogner, tilhengere etc. skal ikke hensettes på området uten at styret har fått beskjed.
Barn har ikke lov til å leke i garasjene.

HUSORDENSREGLER FOR LSBS.

9) TRAPPEOPPGANGER.

Hovedinngangsdørene skal holdes lukket, unntatt ved lufting.
Etter kl. 21.oo **SKAL** dørene være låst.

Gulv og trapper i oppgangene skal vaskes to ganger ukentlig i henhold til vaskeliste, såfremt en ikke på oppgangsmøtene har bestemt noe annet.
Alle plikter vaske sin del av gangene, gjentatte unnlatelser, kan medføre økning i vedkommendes andel av felleskostnader.
Hovedrengjøring av oppgangene skal gjøres en gang i året.

På oppgangsmøte avgjøres plassering av sykler, sparkstøttinger, kjelker, barnevogner, ski o.l. Hovedreglen er at sykler for voksne skal plasseres i sykkelboder.
Det skal i hver av oppgangene henges opp en lett synlig oppgangstavle for informasjon, det er oppgangstillitsvalgtes ansvar å holde orden på denne.
Navn på oppgangstillitsvalgte skal til enhver tid være oppsatt på denne tavle.

10) BARNS LEK

Av sikkerhetsmessige grunner må foreldre påse at barn ikke leker på parkeringsplasser eller andre trafikkfarlige steder.
Trappeoppganger og forretningslokaler på kjøpesentret må ikke benyttes som lekeplass.
Ballspill skal ikke finne sted på gangveier eller i nærheten av blokkene.

11) VEDLIKEHOLD

Nødvendig vedlikehold av terrasser og inne i leiligheten er sameiers ansvar.
Vannrenner og avløp på terrasser skal holdes åpne til enhver tid.
Vasking av terrasser må ikke skje med rennende vann inn mot veggen, på grunn av fare for vannskade.
Terrasser skal måkes for snø.
Det må ikke ligge snøfonner inn mot veggen til leiligheten.
Fuge på terrassen skal ikke overmales.
Det må ikke kastes mat til fuglene på eller fra terrassene.
I blomsterkassene skal det ikke være planter nær skilleveggene som er til hinder for eventuell rømming fra en terrasse til en annen ved brann eller liknende.
At beplantning i kasser og utenfor 1. etasjene ikke blir høyere enn 1,5 m. (Brannfare)

Staking av vasker og sluk besørges selv av sameierne.

De som har uteområder i førsteetasjene skal vedlikeholde gjerdene og områdene innenfor.

12) FORSIKRING - BRANNVERN

Hver av leiligheten er utstyrt med brannslange og denne er montert under kjøkkenvask eller i eget skap i gangen, det er sameiers plikt til å påse at denne fungerer og til enhver tid er intakt.
Alle leiligheter skal ha brannslokningsapparat, montert lett tilgjengelig og det skal monteres røykvarsler i henhold til generell lov om brannvern.
Det er sameiers plikt til å sørge for at disse fungerer og er intakt.
Seksjonseier må påse at det tegnes innboforsikring m/glassforsikring.

HUSORDENSREGLER FOR LSBS.

13) NØKKELANSVAR OG BESTILLINGER

Det er installert nøkkelsystem for hele boligmassen og det er sameiers plikt til å holde orden på utkvitterte nøkler.
Bestillinger av nøkler og garasjeportåpnere skal **KUN** gjøres igjennom sameiets styre.

14) DYREHOLD

Dyrehold skal rapporteres og godkjennes av styret.
Klager på dyrehold skal rettes til dyreeier direkte, dersom dette ikke hjelper skal klagen rettes til styret.

15) UTLEIE

All utleie av leilighet, garasje eller utleie av hybel skal meddeles styret samt at leieboerens navn skal oppgis.

16) FYRVERKERI OG GRILLING

Raketter o.l. skal ikke skytes opp fra terrasse og mot hus.
Det henvises til anviste plasser i samarbeid med vaktmester.

Ved grilling på terrassene skal det vises aktsomhet og vanlig nabohensyn.
Kull og tennvæske anbefales ikke brukt ved grilling, grunnet hensyn til allergikere.
Grilling skal være avsluttet kl. 23.oo

17) ANTENNEANLEGG

Til antenneanlegg skal kun benyttes godkjent antennekabel. Hvis anlegg ikke virker skal vaktmester eller styret kontaktes.
Reparasjoner/korreksjoner på antenneanlegg, skal kun foretas av godkjent montør.

18) LUFTEKANALER

Det er IKKE tillatt å montere avtrekksvifte direkte til luftekanalene.
Eieren kan bli holdt økonomisk ansvarlig ved overtredelse.

19) INFORMASJONSPLIKT VED SKADER.

Skader som sprekker i vegger, vannlekkasje etc, som skyldes tak/fasadefeil, skal meddeles styret.

20) MELDINGER

Meldinger og pålegg fra styret i form av rundskriv eller oppslag, har samme gyldighet som husordensreglene, som er en del av vedtektene for Boligsameiet.
Sameierne plikter å rette seg etter dette.

21) MISLIGHOLD

Hvis sameier vesentlig og gjentatte ganger misligholder sine forpliktelser i henhold til husordensregler og ovenfor de øvrige sameiere, kan sameiemøtet vedta at vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel skal pålegges å flytte, og å selge sin seksjon.

Tvist om hvorvidt vilkårene for mislighold er tilstede, kan innbringes for de alminnelige domstoler. Ellers gjelder de bestemmelser som fremgår av sameievedtekter.

HUSORDENSREGLER FOR LSBS.

22 Tekniske installasjoner

Det er ikke tillatt å montere Varmepumper på yttersiden av veggene i Boligsameiet.

Det er ikke tillatt å montere Sentralstøvesugere på yttersiden av veggene i Boligsameiet.

Digitalbokser/dekodere og Internettmodem tilhører leiligheten og skal stå igjen ved flytting

At parabolantenner skal monteres innenfor veggen (profilen) i blokk 2 Oppg. 5 og 7 og inne på vegg i oppg. 9 – 15. Alle skal males i samme farger som bakgrunnen.

Ved anskaffelse av EL-bil må eier selv påkoste montering av strømmåler og betale strøm for lading. Markedspris på strømmen pluss, de til enhver tid gjeldene, faktureringskostnader.

Langhus den 28.03.2008.

For Langhussenter Boligsameie

Erik Furseth **Bernard McGonnell**

Hege Breirem-Randin

BOLIGINFO

Boligopplysninger:

Langhus Senter Boligsameie	V³r ref.:	2057/39	Fødselsdato eier: 02.04.1989
Langhussenteret 9	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier: 28.09.1993
1405 LANGHUS	Eiere:	Arsim Muriqi, Vlora Vocaj	
Organisasjonsnr: 989 368 753	Seksjonsnr:	39	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 6 474

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³n	297
	Renter fellesl³n	1 416
	Felleskost. drift og vedlikehold	2 513
Tilleggsytelser:	Trappevask	260
Objekt:	Felleskost. strøm og kom. avg. (5843 - 39)	1 988

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	237 528	Gjeld siste ³rsoppg.:	237 528
Klient ajourf. l³n:	17 339 563	Klient gj. s. ³rsoppg.:	17 339 562

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 90527169916, Handelsbanken

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 26.03.2025: 7.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 100

Saldo per 26.03.2025: 17 339 563

Andel av saldo: 237 528

Første termin/første avdrag: 30.03.2023 (siste termin 30.12.2049)

Rehabiliteringsl³n. Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld p³ dette l³net.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Hans Bratterud
Adresse:	Langhussenteret 11
Postnr/-sted:	1405 LANGHUS
Telefon:	Mob.: 90189381
E-post:	bratterudhans@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 26.03.2025

Utest³ende saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for ³f³oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	237 528	Andre inntekter:	652
Annen formue:	4 086	Utgifter:	17 426		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	39	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r: 1976

Boligopplysninger:

Langhus Senter Boligsameie	V³r ref.:	2057/39	Fødselsdato eier: 02.04.1989
Langhussenteret 9	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier: 28.09.1993
1405 LANGHUS	Eiere:	Arsim Muriqi, Vlora Vocaj	
Organisasjonsnr: 989 368 753			

8: Bygning/eiendom

G³rds/bruksnr: 107/98/1 - seksjon:39

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	19859.5

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	89856775

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0403
Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemløs:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

Selskapstype: Eierseksjonssameie

Dyrehold: Egne regler for hundehold/Husordensregler/Eget søknadsskjema

Garasje

Forkjøpsrettsregler: Ingen forkjøpsrett

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

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:
Langhussenteret 9
Gnr. 107 Bnr. 98 Snr. 39 Fnr. 1 i Nordre Follo kommune

Oppdragsnummer:
309-25-0034

Meglerforetak: Frontline Follo AS
Saksbehandler: Amit Sharma
Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 96 62 62 45
E-post: amit.sharma@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater