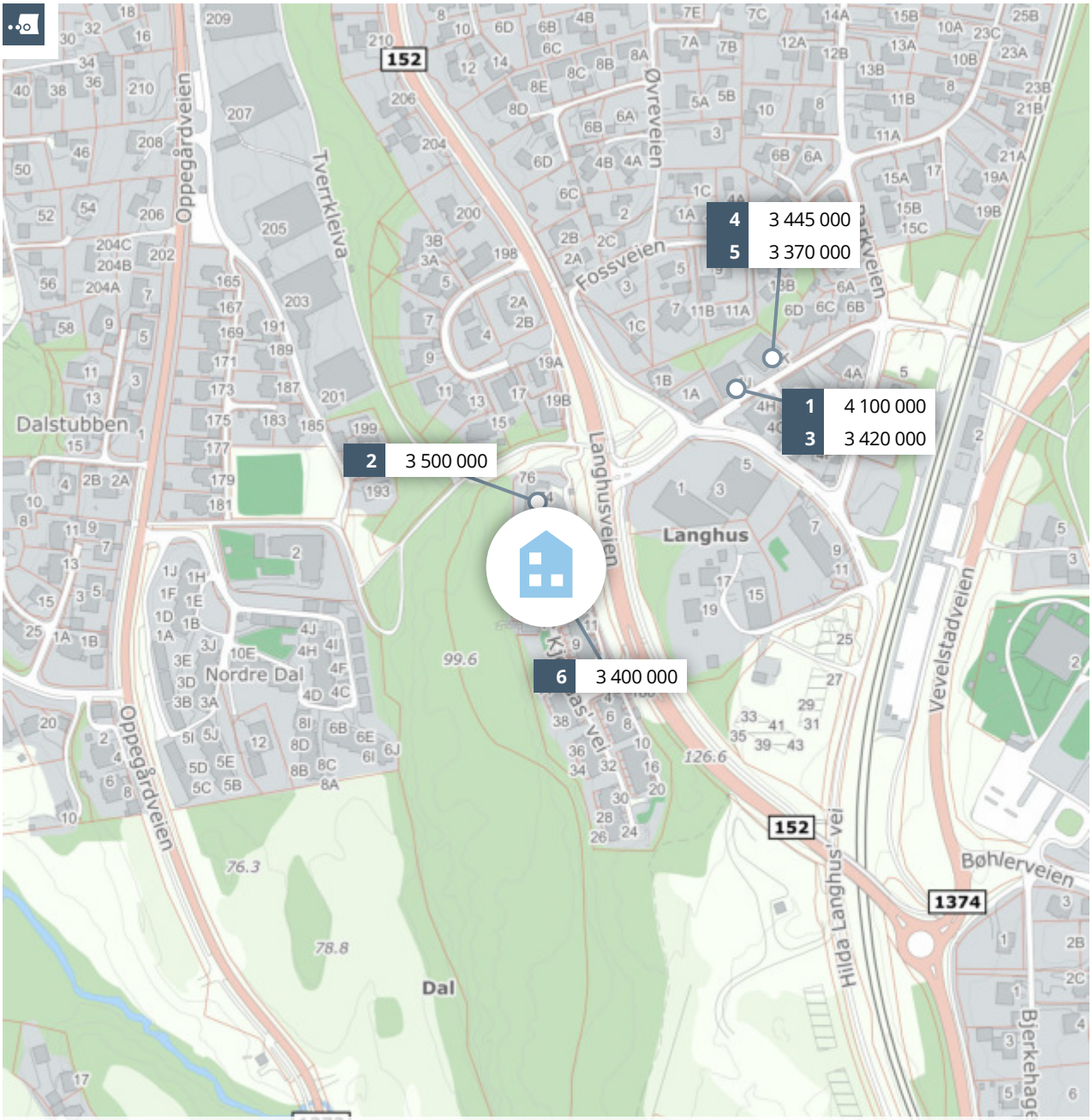
ARNLJOT KJELDAAS' VEI 68

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Kommunla informasjon
Diverse kart
Godkjente byggningstegninger
Ferdigattest
Boligopplysninger
Husordensregler
Vedtekter
Protokollutskrift årsmøte
Årsberetning
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ARNLJOT KJELDAAS' VEI 68

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 28.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ibrahim Can.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Arnljot Kjeldaas' vei 68, 1405 LANGHUS

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2021

GNR 122 BNR 157 FNR 0 SNR 12 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Foss

Verdivurdert til

3 500 000

-	3 500 000	74 468
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	47 m²	5 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Parkveien 4 J 55 m² 2021 2. etg 2 sov			15.05.2024	4 050 000	**4 100 000**	0	4 100 000	**74 545**
2	Arnljot Kjeldaas' vei 74 47 m² 2021 1. etg 1 sov			13.11.2024	3 670 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**74 468**
3	Parkveien 4 J 48 m² 2021 2. etg 1 sov			22.07.2024	3 600 000	**3 420 000**	0	3 420 000	**71 250**
4	Parkveien 4 K 47 m² 2021 3. etg 1 sov			19.11.2024	3 440 000	**3 445 000**	0	3 445 000	**73 298**
5	Parkveien 4 K 47 m² 2021 2. etg 1 sov			17.12.2024	3 440 000	**3 370 000**	0	3 370 000	**71 702**
6	Arnljot Kjeldaas' vei 68 47 m² 2021 4. etg 1 sov			23.08.2024	3 850 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**72 340**

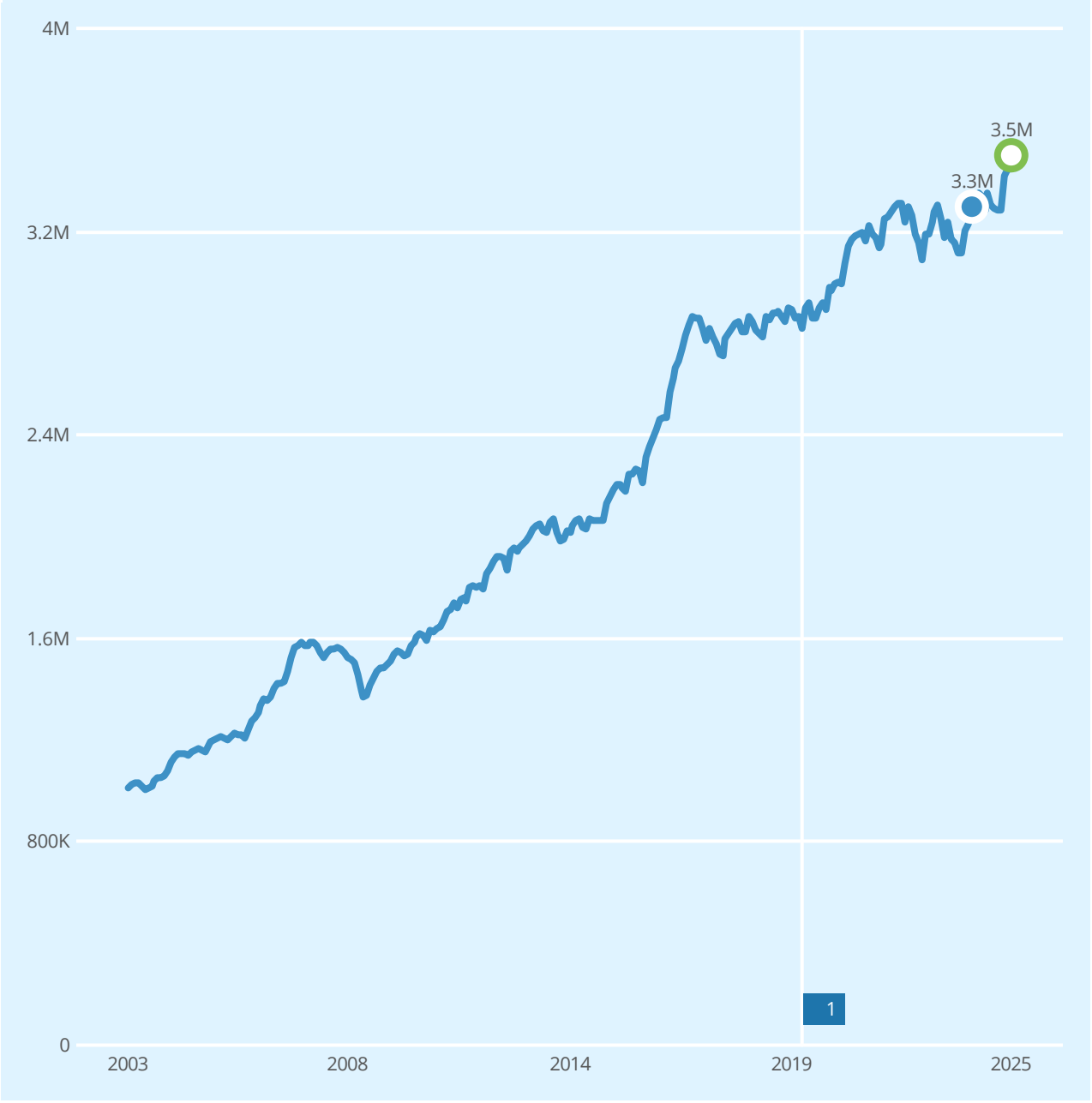
Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring hjemme hos dere, og har laget en Verdivurdering/E-takst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers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

Moderne og romslig 2-roms selveierleilighet fra 2021.

Leiligheten har god intern beliggenhet i byggets 2.etasje med heisadkomst og inneholder et sosialt allrom bestående kjøkken med integrerte hvitevarer og stue med utgang til balkong på 6 kvm. Videre er det er flislagt baderom med opplegg for vaskemaskin og et behagelig soverom. Stor skyvedørs garderobe og det er lagringsmulighet i bod.

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	
06.03.2024	14.03.2024	03.06.2024	3 290 000	3 300 000	0	3 300 000	
27.12.2021		27.12.2021	-	2 990 000	-	2 990 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Foss grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

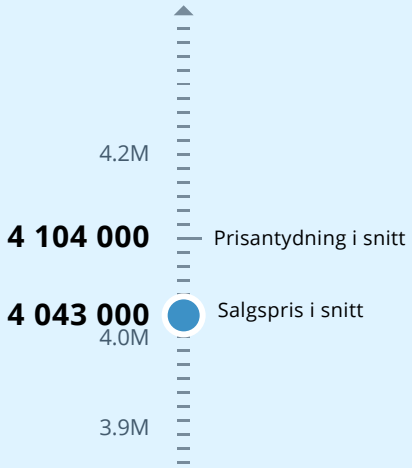


Annonsene har i snitt ligget ute i

117
dager

Leiligheter solgt i Foss grunnkrets siste 6 mnd

13
leiligheter solgt

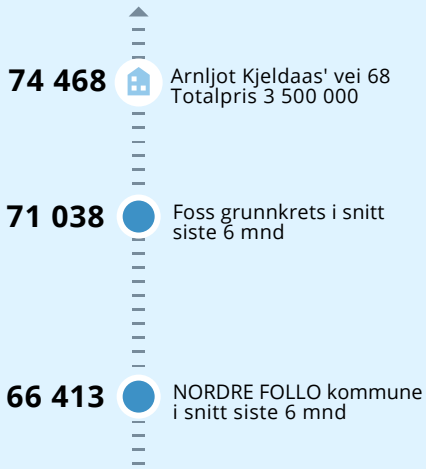


Solgt i snitt i løpet av

104
dager

for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

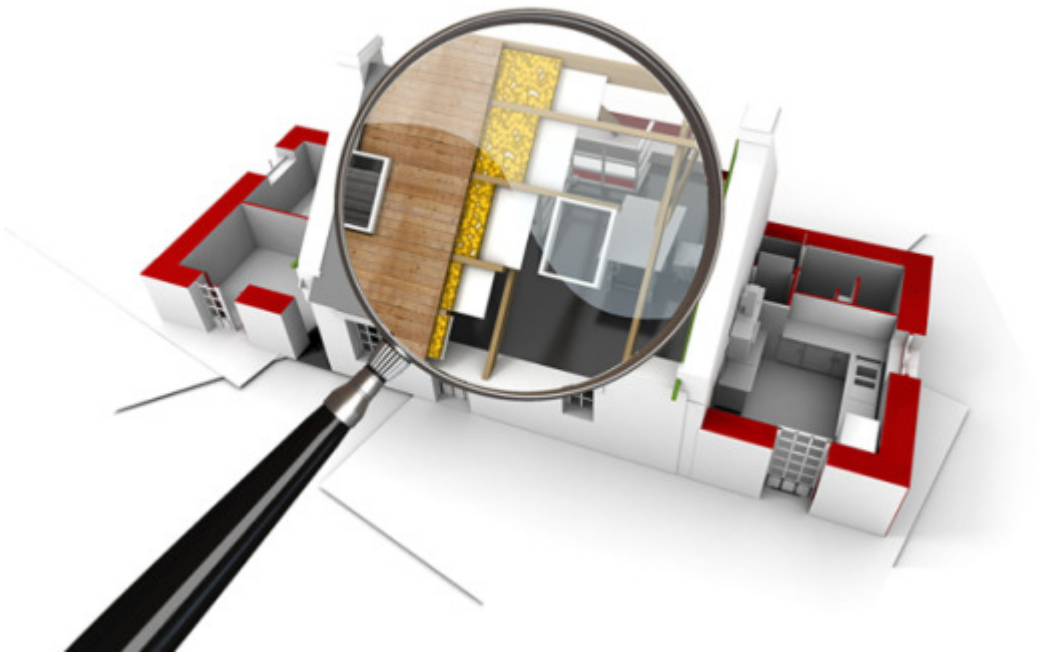
Boligbygg med flere boenheter

Arnljot Kjeldaas' vei 68, 1405 LANGHUS

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 122, bnr. 157, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 10.04.2025 **Rapportdato:** 14.04.2025 **Oppdragsnr.:** 20310-1649 **Referansenummer:** WW1106

Autorisert foretak: Takst & Bygningskontroll AS **Vår ref:**

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

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 & Bygningskontroll AS

Rapportansvarlig



Øyvind Støle

Uavhengig Takstingeniør

post@takst-bk.no

419 32 720

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.

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

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

BYGGEMÅTE
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Antatt fundamentert til fast grunn eller faste komprimerte masser. Yttervegger i betong som er forblendet med teglstein og fasadeplater. Flatt tak tekket med membran/folie eller lignende. Vinduer med isolerglass.
Med leiligheten følger egen bod i felles kjeller på 5,6 kvm.

OPPVARMING
Oppvarming av boligen via felles anlegg til radiatorer.
Varmekabler på bad supplert med panelovn.

OPPSUMMERING TILSTAND
Boligen holder en normal standard på overflater, innredninger og utstyr. Ingen større synlig feil eller mangler er observert, eller gjort kjent med for takstingeniøren på befaringsdagen.
For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster. Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

BEGRENSNINGER AV RAPPORTENS OMFANG
Rapporten begrenser seg til seksjonen, og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Undertegnede oppfordrer alle til å sette seg inn i sameiets/borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

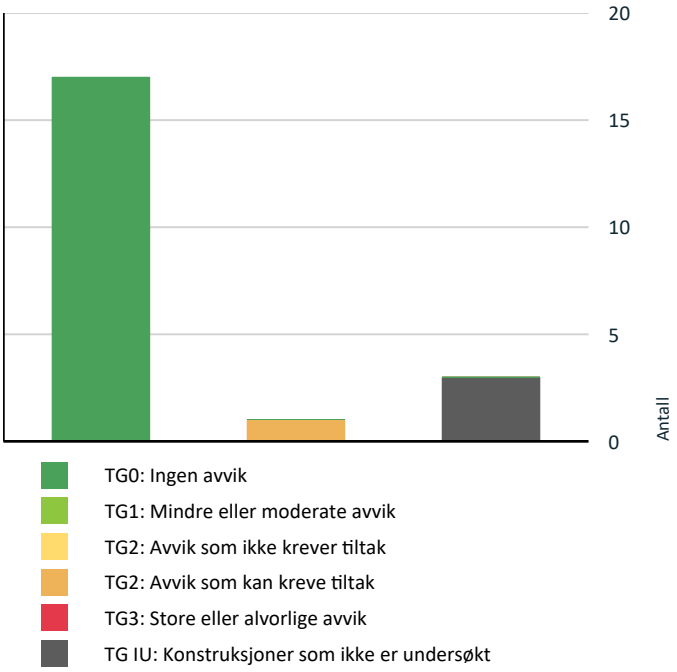
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke fått fremvist eller innhentet godkjente byggemeldte tegninger fra kommunen. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2021

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til overbygget balkong på 6,3 kvm.
Betongkonstruksjon med rekkverk av stål. Levegger på sidene. Strøm og utelys.

INNVENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Andre innvendige forhold

Boligen har skyvedørsgarderobe på soverom og i entre.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er fra byggeår. Dokumentasjon: eier har FDV dokumentasjon som følger boligen ved salg. Ferdigattest foreligger og utbygger/ansvarlig søker har

Tilstandsrapport

gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 40 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.


Fuktskade på innredning


Fuktskade under innredning

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført siden våtrommet er under 5 år. Målinger med protimeter (fuktmåler) er foretatt på overflater uten å påvise unormale forhold.

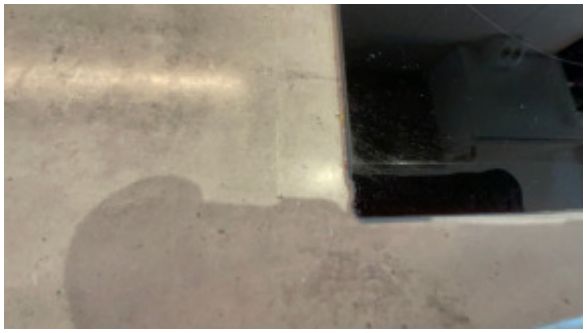
Tilstandsrapport

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.



Liten skade på induksjonstopp

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg for blokken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

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

TG 0 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i seksjonen av plast.

TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG IU Vannbåren varme

Felles oppvarming av boligen via fjernvarme til radiatorer. Varmekabler på bad.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fra byggeår foreligger.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Takstingeniøren er ikke godkjent for taksering av el.anlegg. Ved tvil om anleggets beskaffenhet anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en autorisert installatør eller annen fagmann på området.

OPPLYSNING FRA DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET
Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.
Det er ikke meningen at det skal settes tilstandsgrad på slike «opplysningsspørsmål».

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

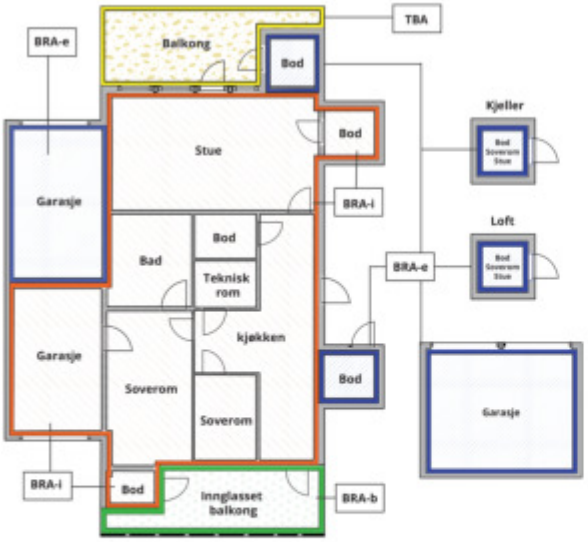
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	46			46	6
Kjeller		6		6	
SUM	**46**	**6**			**6**
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

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

Kommentar

Det bemerkes at rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke fått fremvist eller innhentet godkjente byggemeldte tegninger fra kommunen. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Brannceller

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	46	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2025	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Hanne-Kristine Alm Fraas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	122	157		12	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Arnljot Kjeldaas' vei 68

Hjemmelshaver
Fraas Hanne-Kristine Alm, Agnalt Jarle Stefan

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2025	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.04.2025	

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 & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

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/WW1106

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås (WM)

Oppdragsnr.
309250074

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jarle Stefan Agnalt	Hanne-kristine Alm Fraas

Gateadresse
Arnljot Kjeldaas' vei 68

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 0

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: 309250074

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Document reference: 309250074

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: 309250074

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: 309250074

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jarle Agnalt	d91ba4d0e232d6efc4642 14001bfa4552af44665	23.06.2025 07:46:41 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Kristine Fraas	052aa5a893036648c957 b8545dfcec98be120f6e	22.06.2025 20:47:44 UTC	Signer authenticated by One time code

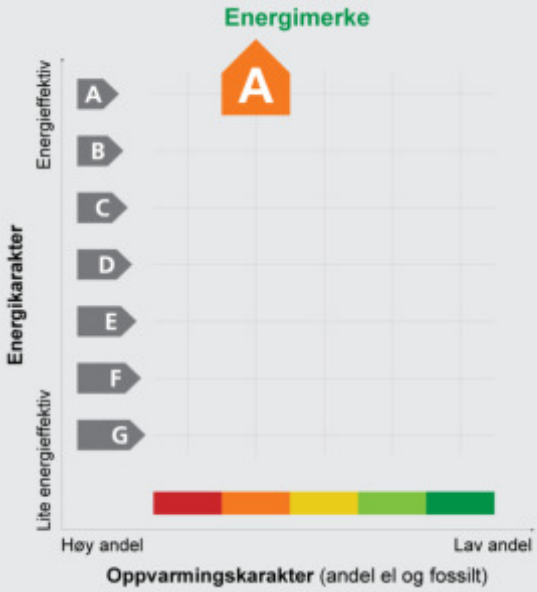
Document reference: 309250074

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Arnljot Kjeldaas' vei 68
Postnr	1405
Sted	LANGHUS
Leilighetsnr.	
Gnr.	122
Bnr.	157
Seksjonsnr.	12
Festenr.	
Bygn. nr.	300791176
Bolignr.	H0205
Merkenr.	A2021-1316248
Dato	23.09.2021



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ MIWW

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

KOMMUNLA INFORMASJON

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	04.10.2021	Arealmerknader	
Oppdatert dato	29.01.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	47/4102	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	122/157, 122/157/0/1, 122/157/0/2, 122/157/0/3, 122/157/0/4, 122/157/0/5, 122/157/0/6, 122/157/0/7, 122/157/0/8, 122/157/0/9, 122/157/0/10, 122/157/0/11, 122/157/0/12, 122/157/0/13, 122/157/0/14, 122/157/0/15, 122/157/0/16, 122/157/0/17, 122/157/0/18, 122/157/0/19, 122/157/0/20, 122/157/0/21, 122/157/0/22, 122/157/0/23, 122/157/0/24, 122/157/0/25, 122/157/0/26, 122/157/0/27, 122/157/0/28, 122/157/0/29, 122/157/0/30, 122/157/0/31, 122/157/0/32, 122/157/0/33, 122/157/0/34, 122/157/0/35, 122/157/0/36, 122/157/0/37, 122/157/0/38, 122/157/0/39, 122/157/0/40, 122/157/0/41, 122/157/0/42, 122/157/0/43, 122/157/0/44, 122/157/0/45, 122/157/0/46, 122/157/0/47, 122/157/0/48, 122/157/0/49, 122/157/0/50, 122/157/0/51, 122/157/0/52, 122/157/0/53, 122/157/0/54, 122/157/0/55, 122/157/0/56, 122/157/0/57, 122/157/0/58
Seksjonering Seksjonering	13.09.2021 14.09.2021	21/13307 OPPM-21/01492	Tinglyst 06.10.2021	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FRAAS HANNE-KRISTINE ALM F230981*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	VINTERBROMYRA 9 1407 1407 VINTERBRO	Bosatt (B)
AGNALT JARLE STEFAN F270373*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	VINTERBROMYRA 9 1407 1407 VINTERBRO	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Arnljot Kjeldaas' vei 68	H0205	122/157/0/12	47	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Arnljot Kjeldaas' vei 68

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300791176		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	02.03.2023

1: Bygning 300791176: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 02.03.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2644
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2644
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	785
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	33

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	13.06.2019	17.02.2020
Igangsettingstillatelse	11.12.2019	17.02.2020
Endre bygningsdata	03.08.2021	03.08.2021
Endre bygningsdata	20.08.2021	20.08.2021
Endre bygningsdata	14.09.2021	14.09.2021
Midlertidig brukstillatelse	01.11.2021	01.11.2021
Endre bygningsdata	13.12.2021	13.12.2021
Ferdigattest	02.03.2023	02.03.2023
Endre bygningsdata	02.03.2023	02.03.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Arnljot Kjeldaas' vei 68	H0205	122/157/0/12	47	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H06	0	82	0	82	0	0	0
H05	6	510	0	510	0	0	0
H04	6	510	0	510	0	0	0
H03	7	510	0	510	0	0	0
H02	7	510	0	510	0	0	0
H01	7	522	0	522	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 122/157

Bruksnavn		Beregnet areal	4376.6
Etablert dato	06.08.2021	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1

Bruk av grunn		
Arealmerknader		

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6624851.1	602940.08		Ja	4376.6	

Utskriftsdato: 28.03.2025

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.**	122	**Bruksnr.**	157	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Arnljot Kjeldaas' vei 68, 1405 LANGHUS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
25836391	93	07.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	29
25836208	150	02.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	51

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.

Utskriftsdato: 28.03.2025

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.**	122	**Bruksnr.**	157	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Arnljot Kjeldaas' vei 68, 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	10 622,16 kr
Renovasjon	2 872,80 kr
Vann	7 992,33 kr
Sum	**21 487,29 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	80 m3	34,20 kr	1/1	0 %	2 736,00 kr	2 736,00 kr
Forbruk avløp i fjor	80 m3	41,85 kr	1/1	0 %	3 348,00 kr	3 348,00 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	-115 m3	34,20 kr	1/1	0 %	-3 933,00 kr	-3 933,00 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	-115 m3	41,85 kr	1/1	0 %	-4 812,75 kr	-4 812,75 kr
A konto forbruk vann i år	79 m3	56,54 kr	1/1	0 %	4 466,46 kr	1 116,61 kr
A konto forbruk avløp i år	79 m3	42,34 kr	1/1	0 %	3 344,66 kr	836,16 kr
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

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	**15 840,37 kr**	**1 963,77 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.

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

Utskriftsdato: 28.03.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	122	**Bruksnr.**	157	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Arnljot Kjeldaas' vei 68, 1405 LANGHUS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)	
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	03.05.2023	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	4 377 m^2
	KPHensynsonenavn	H110
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal	2 841 m^2
	KPHensynsonenavn	H220
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
	Delareal	427 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_2
	KPFare	Flomfare

Delareal	4 377 m^2
KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavn	H530
Delareal	4 377 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal	3 971 m^2
BestemmelseOmrådenavn	Prioritert utbyggingsområde Langhus
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal	428 m^2
KPHensynsonenavn	H210
KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201504 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201504)
Navn	LANGHUS GÅRD
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.10.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/8352/Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 357 m^2 **Bestemmelsesområde** vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
	Delareal 58 m^2 **RPHensynsonenavn** H370_1 **Faresone** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal 4 375 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** BBB3

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

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

DIVERSE KART

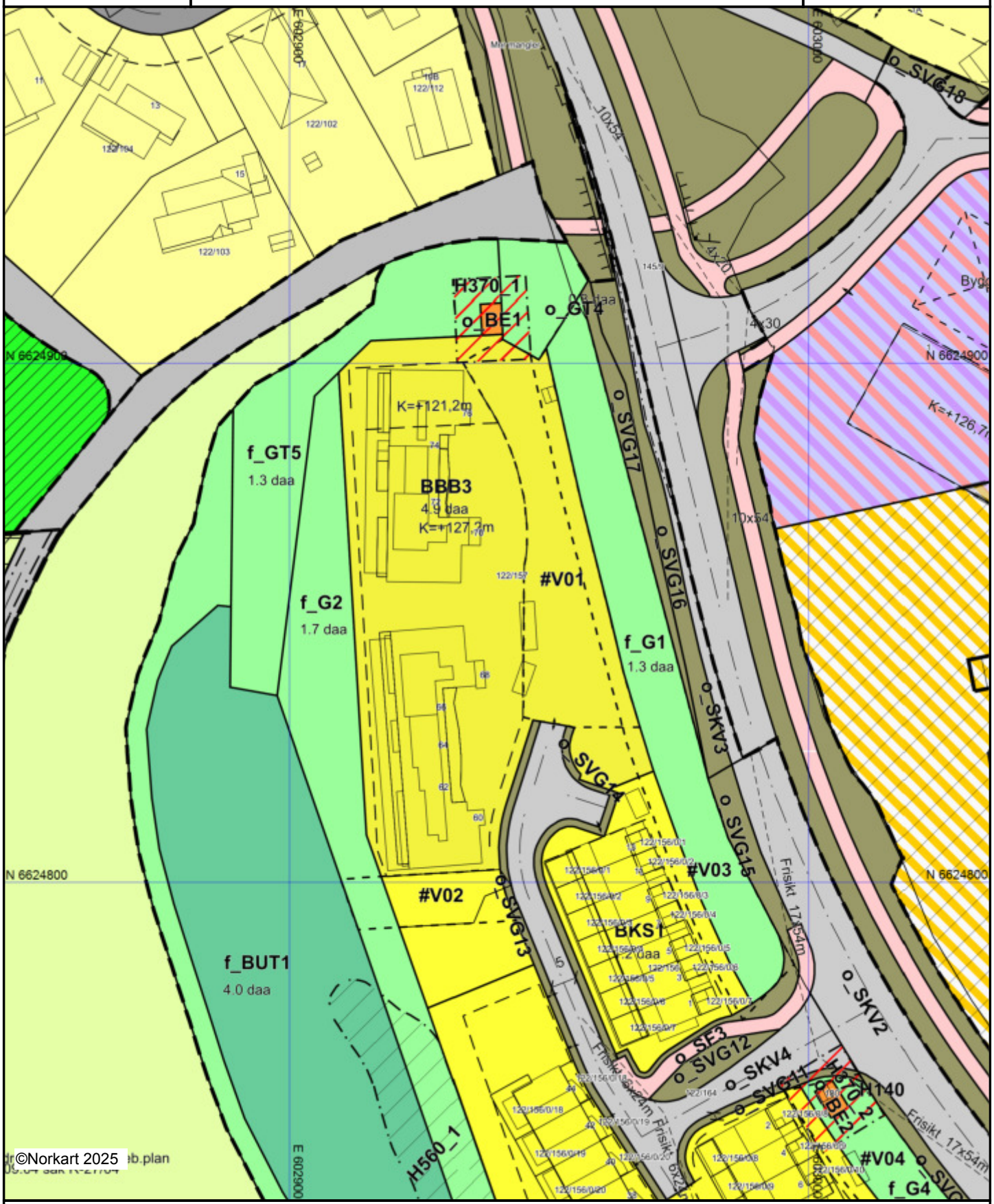
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 122/157/0/12
Adresse: Arnljot Kjeldaas' vei 68
Dato: 28.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Almennyttig barnehage
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Bru
- Avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Turveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense

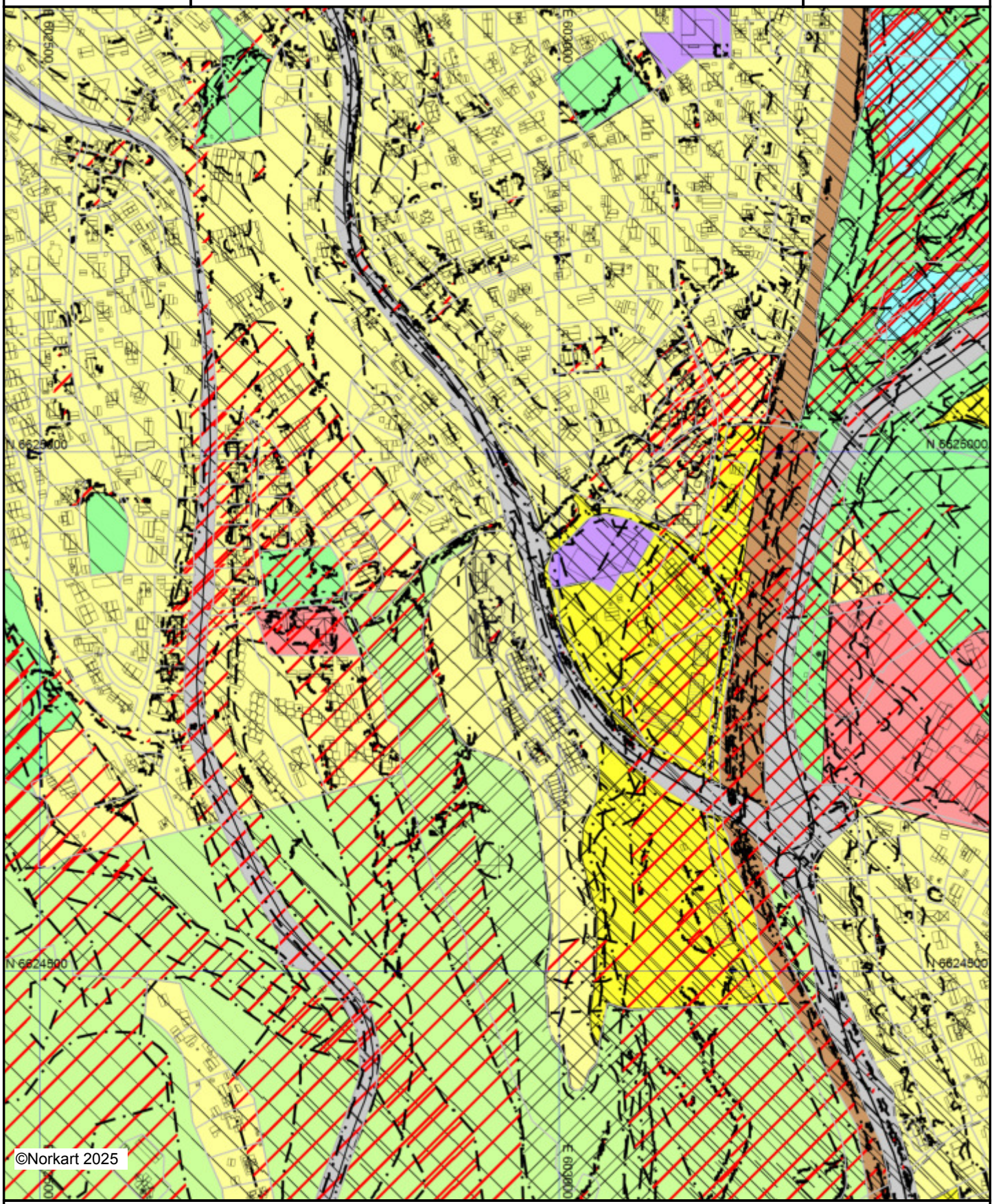
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 122/157/0/12
Adresse: Arnljot Kjeldaas' vei 68
Dato: 28.03.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 122/157/0/12

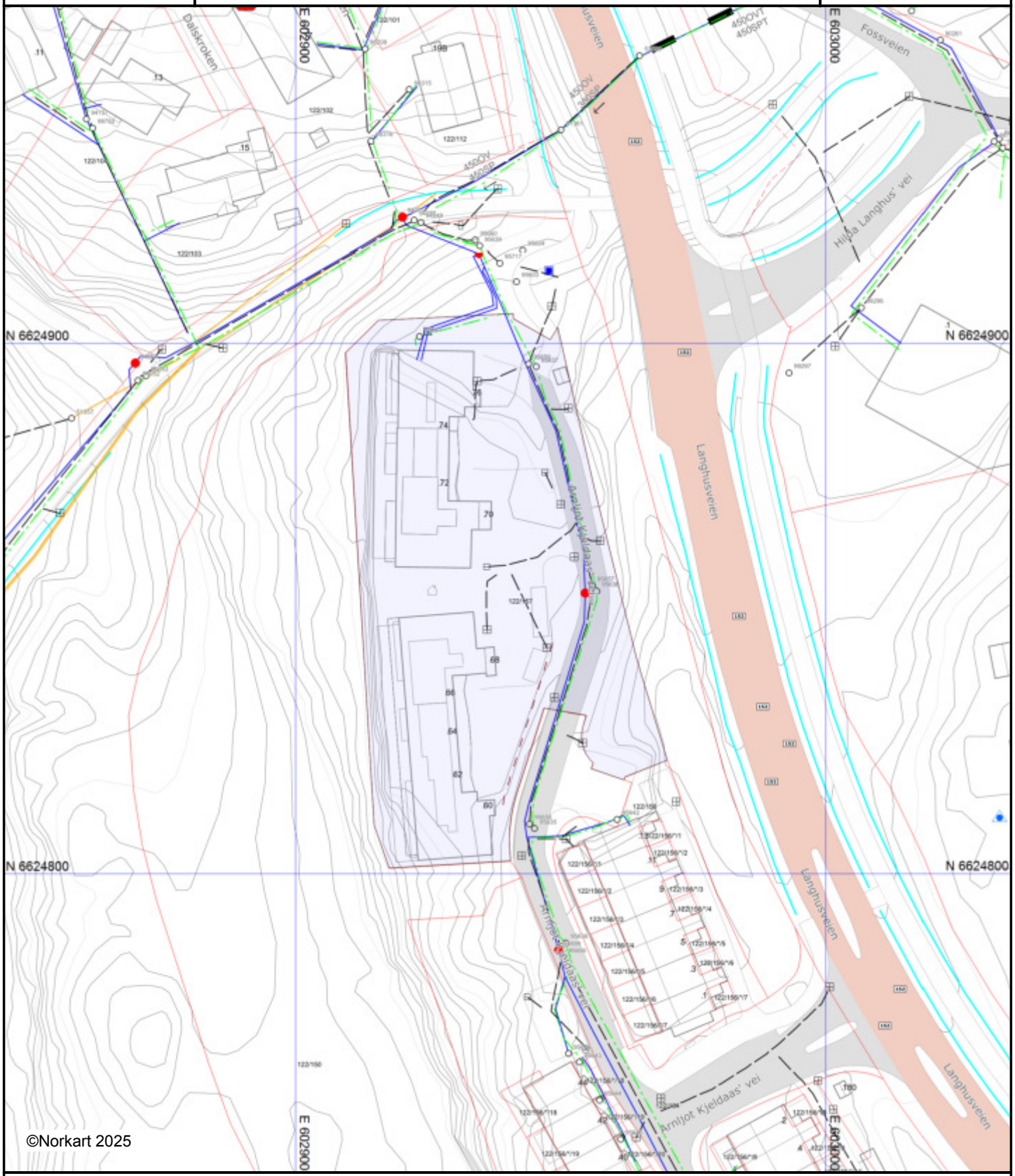
Adresse: Arnljot Kjeldaas' vei 68

Dato: 28.03.2025

Målestokk: 1:1000

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

Veggrøft åpen

Bygninger

Bygningsdelelinje

Taksprang Bunn

Bygning punkt

Takkant

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Vegg frittstående

Matrikkelkart

Eiendomsgrense for anlegg

Anleggsprojeksjonsflate i bygg

Vann- avløp spredt bebyggelse

Avløpsanlegg

Gatenavn

Abc Adressenummer

Abc Gårds-, og bruksnummer

Nedlagt VA-ledning

Nedlagt VA-ledning

Nedlagt VA-ledning

Ledningsnett Vann og avløp - i drift

Abc Tekst på ledning

Abc Tekst på kopling

Abc Brannventil på koplingutstyr

Drensledning

Overvann_Tunnel

Overvannsledning

Spillvannsledning

Vannledning

Basseng

Brannventil

Fallretning

Grenpunkt

Kum_Spillvann

Kum_Overvann

Kum_Vann

Kum

Kran

Sluk

Sluk m/sandfang

Adresser

Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

Eiendomsgrense

Eiendomsgrense, usikker

Oljetank

Oljetank

Nordre Follo kommune

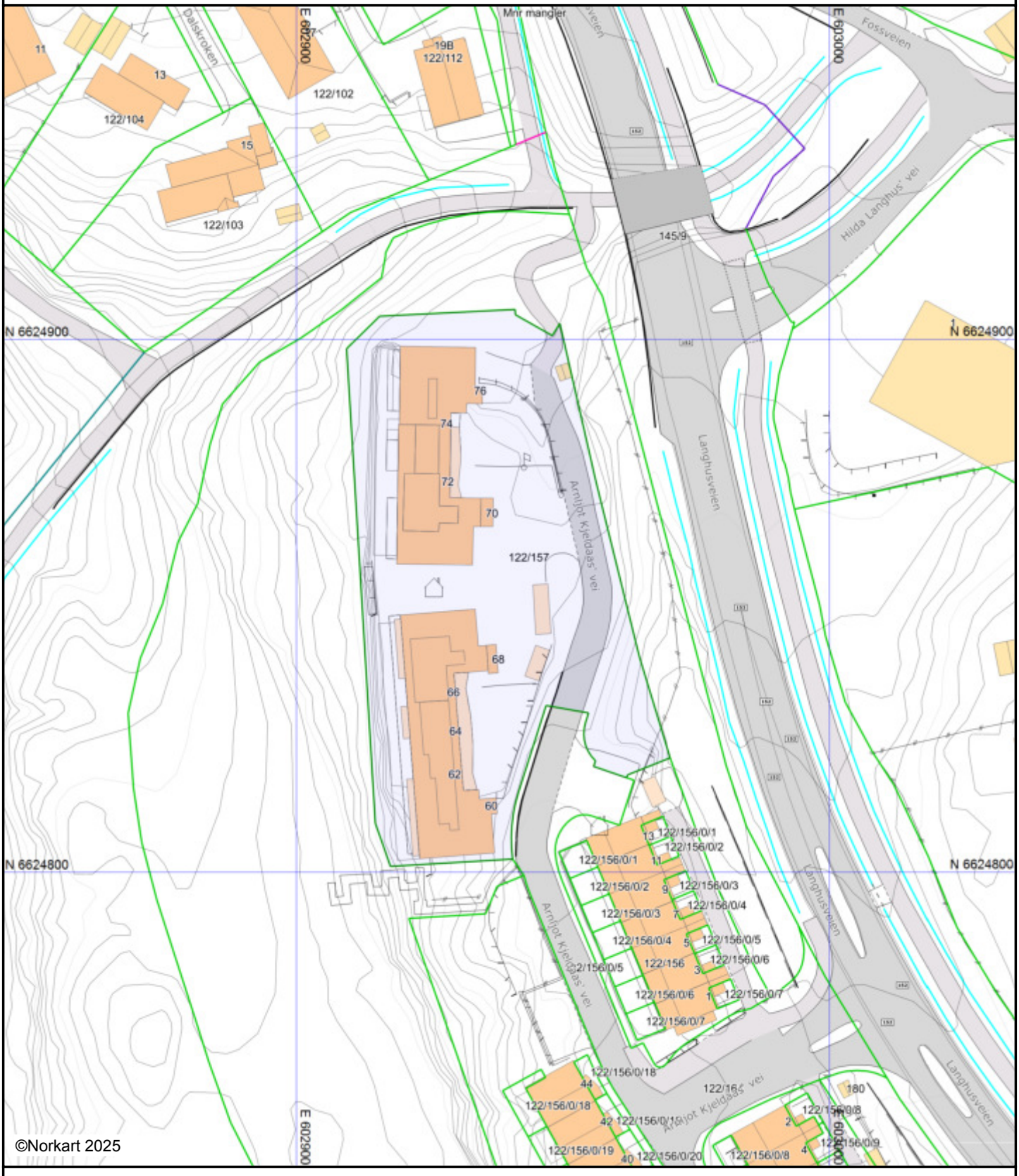
Grunnkart

Eiendom: 122/157/0/12
Adresse: Arnljot Kjeldaas' vei 68
Dato: 28.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

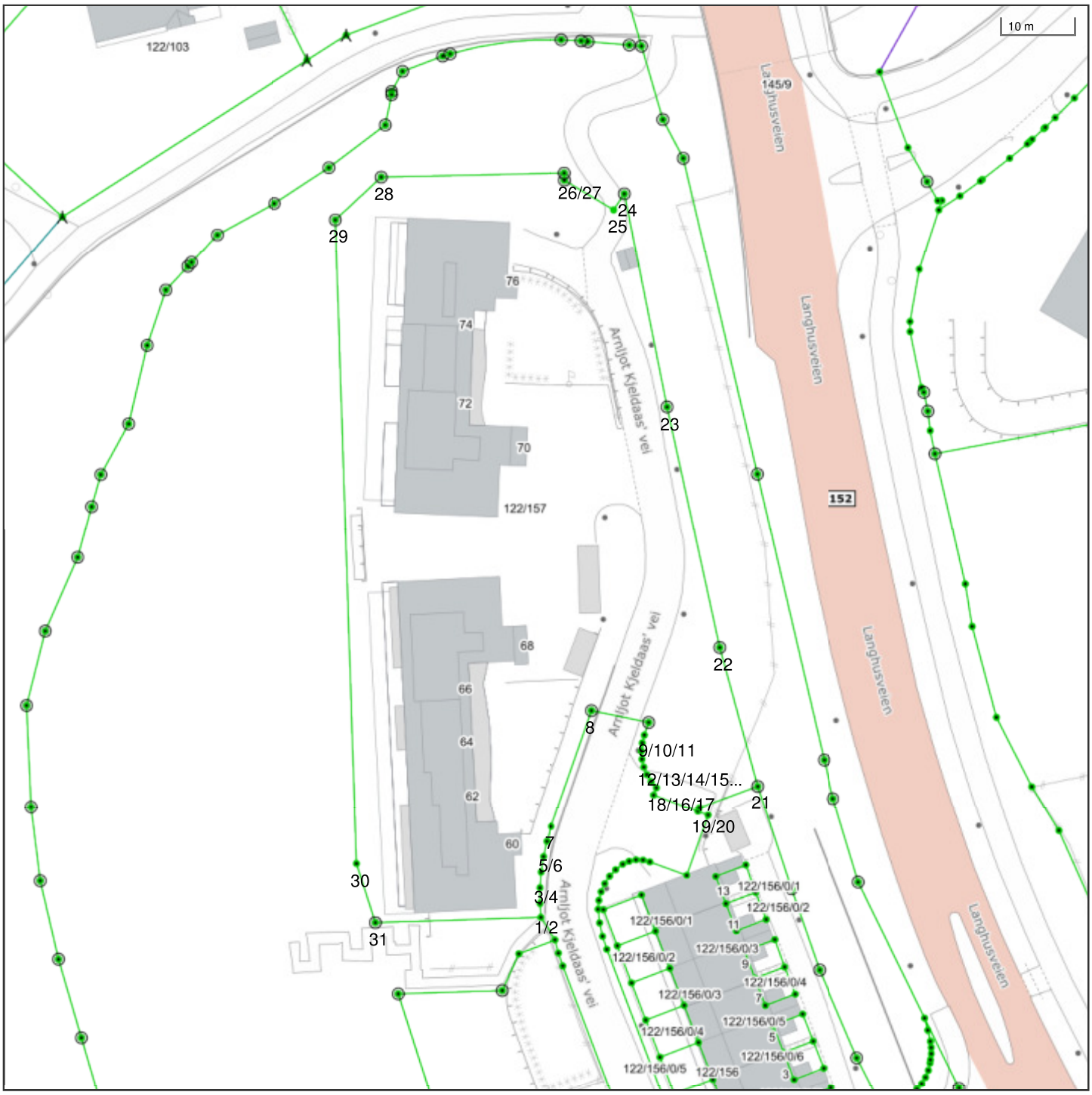
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 28.03.2025

Eiendomskart for eiendom 3207 - 122/157//12



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

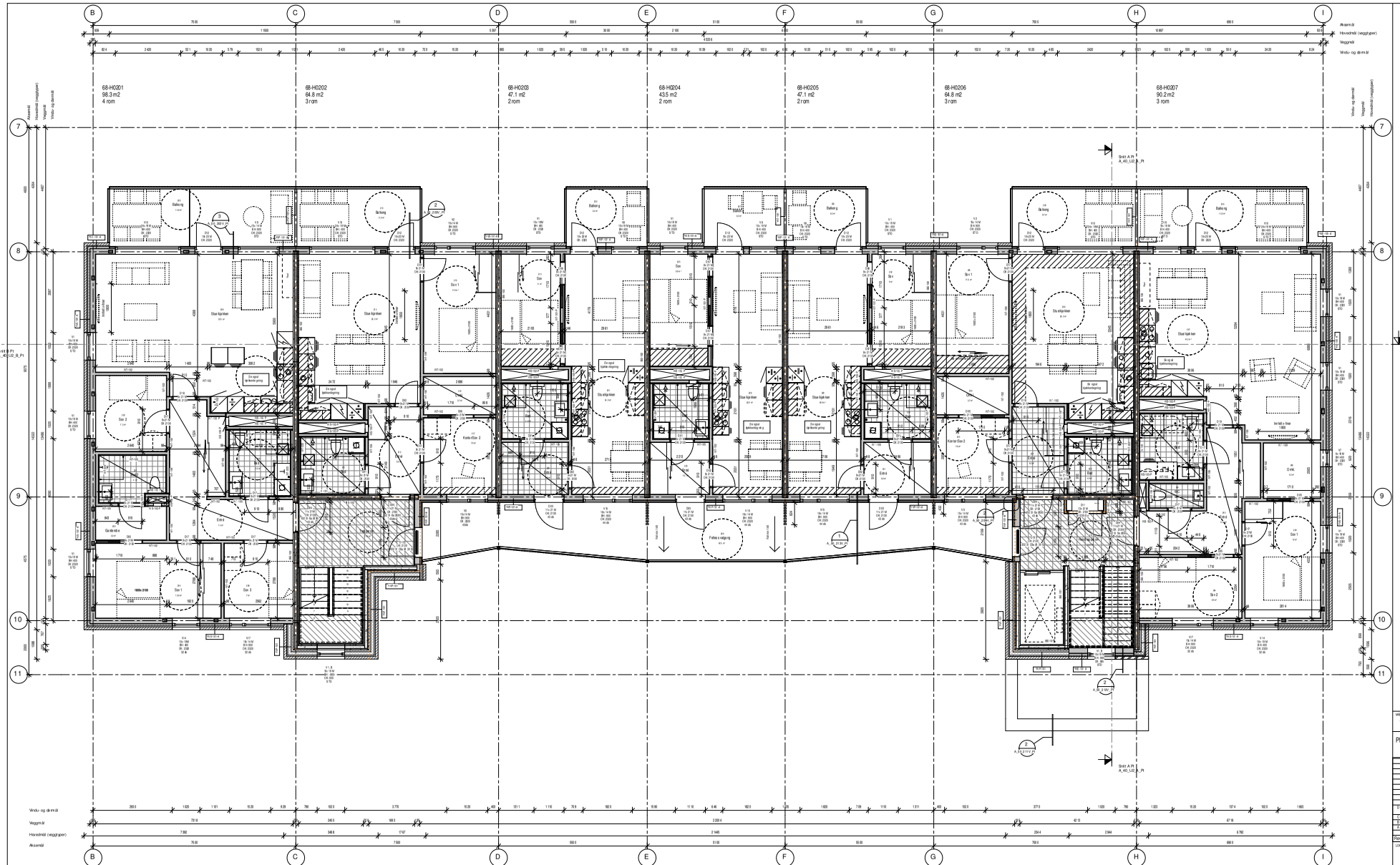
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	4 376,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6624851,095143	**Øst**	602940,075087	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6624802,459	602940,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,94	
2	6624804,371	602940,375	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,92	
3	6624806,539612	602940,316792	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,17	
4	6624808,706741	602940,419273	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,17	
5	6624810,860352	602940,68174	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,17	
6	6624812,988663	602941,102749	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,17	
7	6624815,080002	602941,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,17	
8	6624831,29	602946,85	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,01	
9	6624829,88	602954,8	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,07	
10	6624828,119995	602954,240002	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,85	
11	6624827,025299	602953,985096	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,12	
12	6624825,903931	602953,908554	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,12	
13	6624824,78476	602954,012341	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,12	
14	6624823,696594	602954,293789	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,12	
15	6624822,66745	602954,745651	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,12	
16	6624821,723816	602955,356297	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,12	
17	6624820,889999	602956,110001	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,12	
18	6624819,860001	602955,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,09	
19	6624817,740005	602961,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,53	
20	6624818,259995	602962,119999	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,55	
21	6624821,46	602970,1	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,60	
22	6624840,474	602964,322	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,87	
23	6624873,583	602956,128	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,11	
24	6624902,988	602949,416	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,16	
25	6624900,707	602947,995	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	2,69	
26	6624904,627	602941,078	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,95	
27	6624905,626	602941,028	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,00	
28	6624904,353	602915,616	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,44	
29	6624898,253	602909,416	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,70	
30	6624809,184998	602914,806	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	89,23	

31	6624801,089	602917,658	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,58	

GODKJENTE BYGGNINGSTEGNINGER



INNERVEGGER

IVT-101-P	Vegg bhnr/ar: 19/4mm Beskrivelse: 12mm Gips, 36x98mm Tx Stender 50mm isolasjo vi 48x98mm Tx Stender, 40mm V.hule, 12mm Gips	IVT - 108	Vegg bhnr/ar: Beskrivelse:	172mm 12mm Gips, 98mm Tx Stender i 50mm isolasjon, 48mm Tx Stender, 12mm Gips	IVT-222	Vegg bhnr/ar: 66 mm Beskrivelse: 48 mm Tre Stender/58 mm lamajon, 12 mm Gipsp, 13 mm Nrk/akustisk plate, 10 mm Fib	IVS-102-P **EI60 med to sm gips**	Vegg bhnr/ar: 120m m Beskrivelse: 90m m Stø 4 Stender 50mm isolasjo n, 2x12,5mm Fermacell/Gipsp lateplate	IBE-102 **EI60 A2-s1 d0**	Vegg bhnr/ar: 300m m Beskrivelse: 200m m Betong
IVT-102	Vegg bhnr/ar: 19/4mm Beskrivelse: 12mm Gips, 36x98mm Tx Stender 50mm isolasjo n, 12mm Gips	IVT - 109	Vegg bhnr/ar: Beskrivelse:	154mm 12mm Gips, 98mm Tx Stender i 50mm isolasjon i 12mm b re ar, 12mm Gips	IVT-222-P	Vegg bhnr/ar: 13 3mm Beskrivelse: 58 mm Lett 48 mm Tre/Stender/58 mm lamajon, 12 mm Gipsp, 13 mm Nrk/akustisk plate, 10 mm Fib	IVS-103-P **EI60 med to sm gips**	Vegg bhnr/ar: 200mm Beskrivelse: 90m m Stø 4 Stender 50mm isolasjo n, 12,5 mm fermacell/Gipsgatelate, 13m m Nrkl isolmsplate eller fyrgrenlø, 10m m Fib	IBE-103 **EI60 A2-s1 d0**	Vegg bhnr/ar: 200mm Beskrivelse: 200mm Betong
IVT-103P	Vegg bhnr/ar: 19/4mm Beskrivelse: 12mm Gips, 36x98mm Tx Stender 50mm isolasjo n, 12mm V.hule, 12mm Nrk/akustisk plate eller fyrgrenlø, 10mm Fib	IVT-109-P	Vegg bhnr/ar: Beskrivelse:	154mm 12mm Gips, 98mm Tx Stender i 50mm isolasjon, 12mm V.hule, 12mm Gips	IVT-223	Vegg bhnr/ar: 198mm Beskrivelse: 48/2 3mm Tre Stender/8 0mm lamajon, 12mm Gipsp, 13mm Nrk/akustisplate eller fyrgrenlø, 10mm Fib	IVS-002-P	Vegg bhnr/ar: 90m m Beskrivelse: 50x98 Stender/10m m isolasjon, 12m m Gips	IBE-104	Vegg bhnr/ar: 200mm Beskrivelse: 200mm Betong
IVT-105	Vegg bhnr/ar: 14/4mm Beskrivelse: 12mm Gips, 36x98mm Tx Stender 50mm isolasjo n, 12mm V.hule, 12mm Nrkl isolmsplate eller fyrgrenlø, 10mm Fib	IVT-110-P	Vegg bhnr/ar: Beskrivelse:	232mm 12mm Gips, 48mm Tx Stender i 12mm V.hu le, 98mm Tx Stender i 50mm isolasjon, 48mm Tx Stender, 12mm Tx lø se, 12mm Gips	IVT-224	Vegg bhnr/ar: 13 3mm Beskrivelse: 48 48/8 mm Tre Stender/58m m isolasjon, 12 mm Gipsp, 13 mm Nrk/akustisplate eller fyrgrenlø, 10 mm Fib	IV - 101	Vegg bhnr/ar: 23m m Beskrivelse: 13m m Nrkl isolmsplate eller fyrgrenlø, 10m m Fib	IBE-114 **EI60 A2-s1 d0**	Vegg bhnr/ar: 200mm Beskrivelse: 200mm Betong
IVT-107	Vegg bhnr/ar: 14/4mm Beskrivelse: 12mm Gips, 98mm Tx Stender 50mm isolasjon 12mm V.hulg, 12mm Nrkl isolmsplate eller fyrgrenlø, 10mm Fib	IVT-111-P	Vegg bhnr/ar: Beskrivelse:	166mm 12mm Gips, 98mm Tx Stender i 50mm isolasjon, 12mm V.hule, 98mm Tx Stender, 12mm Tx lø se, 12mm Gips	IVG-102 **EI60 med to sm gips**	Vegg bhnr/ar: 96mm Beskrivelse: 12mm Gip s, 70mm Stål Stender 50mm isolasjon, 12mm Gip s	IBE-101	Vegg bhnr/ar: Beskrivelse: 200m m Betong	IBE-124 **EI60 A2-s1 d0**	Vegg bhnr/ar: 200mm Beskrivelse: 200mm Betong

YTTERVEGGER

YBE-101	Vegg bhnr/ar: 250mm Beskrivelse: 200mm Betong 50mm MFSI	YBE-106-A	Vegg bhnr/ar: 400 mm Beskrivelse: 200mm Betong 150mm XPS	YBE-111	Vegg bhnr/ar: 300mm 200mm Betong 150mm EPS 10mm Lecta 10mm Rsos	YVE-101-G	Vegg bhnr/ar: 287 mm Beskrivelse: 70mm Mineralull, 9mm GU, 45x195mm Stenderverk/ 200mm isolasjon, 9,2mm Compopanne, 10mm Gips	YVP-101-B **EI 60 A2 -s1 d0**	Vegg bhnr/ar: 296 mm Beskrivelse: 8mm Fasadeplate 22x48mm Lekter, 9,2m m Dertp ipm m, 9mm GU, 48x195mm Stenderverk/ 50mm isolasjon, 48x195m m Stender verk/ 25 0mm isolasjon, 13m m Gips,	YVT-101	Vegg bhnr/ar: 66 mm Beskrivelse: 8 mm Fasadeplate, 48x70mm Tx Stend erk,bolket, 8 mm Fasadeplate
YBE-102	Vegg bhnr/ar: 300 mm Beskrivelse: 200mm Betong 100mm XPS	YBE-106-B **EI60 A2-s1 d0**	Vegg bhnr/ar: 400 mm Beskrivelse: 200mm Betong 150mm XPS	YBE-112	Vegg bhnr/ar: 400 mm Beskrivelse: 200mm Betg ng 150mm EPS 150mm Lecta 10mm Rsos	YVE-105	Vegg bhnr/ar: 400 mm Beskrivelse: 150mm Tegl 22x48mm Lekter, 70mm Mineralull, 9mm GU, 48x195mm Stenderverk/ 200mm isolasjon, 12mm Gips	YVP-101-C **EI 60 A2 -s1 d0**	Vegg bhnr/ar: Beskrivelse: 8mm Fasadeplate 22x48mm Lekter, 9,2m m Dertp ipm m, 9mm GU, 48x195m m Stenderverk/ 50mm isolasjon, 48x195m m Stender verk/ 25 0mm isolasjon, 13m m Gips, 13mm Gips	YVT-105	Vegg bhnr/ar: 120 mm Beskrivelse: 8mm Fasadeplate (Cembrit), 22x48mm Lekter, Vindsperre, 48x195mm Stenderverk/ 50mm isolasjon, 13mm Gips
YBE-103 **EI60 A2-s1 d0**	Vegg bhnr/ar: 300 mm Beskrivelse: 200mm Betong 50mm MFSI	YBE-107	Vegg bhnr/ar: 515 mm Beskrivelse: 150mm Betong 100mm EPS 150mm lecta 10mm pu ip	YVE-101-A	Vegg bhnr/ar: 1 94mm Tegl 22x48mm Lekter, 70mm Mineralull, 9 mm GU, 4 5x195 mm Stender ar k/ 2 00mm isolasjon, 9,2mm Compopanne, 13mm Gips	YVE-201-P	Vegg bhnr/ar: 8mm Fasadeplate (Cembrit), Beskrivelse: 22x48mm Lekter, 9mm GU, 9,2mm Compopanne, 48x195mm Stenderverk/ 200mm isolasjon, Fasadeplate (Cembrit), Teknisk rom tak	YVP-101-D	Vegg bhnr/ar: 287 mm Beskrivelse: 8mm P aket stående 22x48mm Lekter, 9mm GU, 48x195mm Stenderverk/ 50mm isolasjon, 9,2mm Compopanne, 48x195mm Stenderverk/ 200m m isolasjon, 13mm Gips, 13mm Gips
YBE-104	Vegg bhnr/ar: 350 mm Beskrivelse: 200mm Betong 150mm EPS	YBE-108	Vegg bhnr/ar: 360 mm Beskrivelse: 200mm Betong 150mm EPS (9-P) under lemer gl 15mm Sto Rex m fasa O	YVE-101-B **EI60 A2 - S1, d 0**	Vegg bhnr/ar: 4 31 mm Beskrivelse: 1 94mm Tegl 4 5mm Lufting, 7 0mm Mineralull, 9 mm GU, 4 5x195 mm Stender ar k/ 2 00mm isolasjon, 9,2mm Compopanne, 13mm Gips	YVP-101 **EI60 A2 - S1, d0**	Vegg bhnr/ar: 4 31 mm Beskrivelse: 1 94mm tegl 45mm lufting 100mm Mu ulate 100mm Mu ulate 200mm plasstegl beforg	YVP-101-E	Vegg bhnr/ar: 346 m m Beskrivelse: 8mm P aket stående 22x48mm Lekter, 9mm GU, 48x195mm Stenderverk/ 50mm isolasjon, 9,2mm Compopanne, 48x195mm Stenderverk/ 200m m isolasjon, 13mm Gips
YBE-105	Vegg bhnr/ar: 376 mm Beskrivelse: 200mm Betong 150mm EPS	YBE-110	Vegg bhnr/ar: 360 mm Beskrivelse: 200mm Betong 150mm EPS (9-P) under lemer gl 15mm Sto Rex m fasa O	YVE-101-C	Vegg bhnr/ar: 4 31 mm Beskrivelse: 1 94mm Tegl 4 5mm Lufting, 7 0mm Mineralull, 9 mm GU, 4 5x245 mm Stender ar k/ 2 00mm isolasjon, 9,2mm Compopanne, 13mm Gips	YVP-101-A	Vegg bhnr/ar: 296 mm Beskrivelse: 8mm Fasadeplate 22x48mm Lekter, 9,2mm Compopanne, 9mm GU, 48x195mm Stenderverk/ 50mm isolasjon, 48x195mm Stenderverk/ 200mm isolasjon, 13mm Gips	YVP-101-P	Vegg bhnr/ar: 46 0 m m Beskrivelse: 8mm P aket tegl 45mm lufting, 70mm M ustrale 47mm M ustrale 200mm plasstegl tet eng

HIMLING I TRAPPEROM:

20mm mineralullabsorbenter. Redusjon Sonar el. tilsv., direktemontert i tak overst, samt under hoved- og mellomrpos

Himling må tilfredsstille klasse A2-s1,d0.

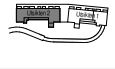
LYD: T ≤ 1,0 sekunder
BRANN: A2-s 1,d0

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR	TEGNINGSNR	REVISJON
1:50	110531	A_20_U2_02_P1	D

Plan 2. etasje

Rev	Tiltak	Dato	Sign	Kontroll
D	Dr skjfte mont rspr - og pbb for t vegg skjerm a fr ling. Vegg per ver., ytt det i op ning for ny vindu i vegg mot hag, justj ering a ka ME HSA f	03.02.2021	SBp	AHn
C	Dr skrr gar. rit, ra. rede forslag	23.09.20	SBp	JH
B	Leveranser endret, nr 4 på annet og 5 etg	21.08.20	HJen	JH
A	Ny fil	21.08.20	HJen	JH
	Alle dører og vinduer og dører har dørterskler	18.11.19	AHn	

LOVKLARE PROSJEKTER



PROSJEKT

Langhus Gård BT1 - Utsikten 2

JM Norge AS, Oslo
Munkedamsveien 1, 0188 Oslo
Postboks 453, 0371 Oslo
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

FASE

07 - PRODUKSJONSUNDERLAG

DATO	TEGN	KONTR	RAD.
02.10.2019	Vidar Ellefs e	AHn	EBT

Plan 2. etasje

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR	TEGNINGSNR	REVISJON
1:50	110531	A_20_U2_02_P1	D

P:\2019\110531 - Langhus Gård Dalbet BBB\3 Skiss kommune\06 Prosjekt\62 ARK\Tegninger\Detaljtegninger\Gavel 3\110531_A_110_Utsikten 2.rvt

Copyright 2018 - JM Norge AS



TEGL OG FUGE:

Type 1: Wienerberger Ruskonkirjava Makasiini, Viltforband med kopp og løper. Fugefarge: Koksgrå

Type 2: Wienerberger Retro Grafiitinmusta, Viltforband med kopp og løper. Fugefarge koksgrå

FORMICA VIVIX FASADEPLATER:

Type 3: Erable Whiskey (F5532)

Type 4: Fantasia Marron (F0163)

Type 5: Marron Cumaru (F6060)

Type 6: Marron (F1155)

Plater i balkongrekkverk og/eller skillevegger er lik typen som er i fasade for tilhørende balkong/terrasse/svalgang.

*Kledning skal tilfredsstille $K_2$10 B-s1,d0 [K1]

CEMBRIT FASADEPLATER:

Type 7: Transparent T171

STOTHERM VARIO D.
PUSSYSTEM PÅ BETONG- OG LECAVEGGER

Type 8: Hovedfasade:
Sto fargesystem farge 16288

Type 9: Felt med vertikale riller:
Sto fargesystem farge 16264

SEMENTPUSS 15mm:

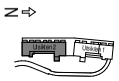
Type 10: Farge tilsvarende Sto fargesystem farge 16288

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR	TEGNINGSNR	REVISJON
1:50	110531	A_45_U2_Øs_Pl	E

Fasade Øst

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll
E	Endrede mønehøyder, og plassering av leggskjerm, i forhold til høyeste mønehøyde, og økt mønehøyde på leggskjerm, grunnet krav til ny EKE-forskrift	03.02.2021	Stbp	Arkv
D	Nytt tak type 3 på trappehus, og justert vinkel på leggskjerm	16.12.2020	Stbp	Arkv
C	Endring iht. EKE-forskrift, endret vegg i garasjeport, i tillegg ny vegg i vest, stigetrinn	23.09.20	Stbp	JM
B	Justert høyde på 1. kant mot terreng på østsiden pga. stigning	23.09.20	Stbp	JM
A	Nytt bygg	23.09.20	Kont	JM

LOKALISERINGSFIGUR



PROSJEKT

Langhus Gård BT1 - Utsikten 2

JM Norge AS, Oslo
Mustadveien 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 0371 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

FAG: 07 - PRODUKSJONSUNDERLAG

DATO	TEGN	KONT.	FAGL
02.10.2019	Hvan/Stbp	Arkv	EBS

Fasade Øst

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR	TEGNINGSNR	REVISJON
1:50	110531	A_45_U2_Øs_Pl	E

P:\2019\19085 - Langhus Gård Dalkeit EBS\5 Ski kommune\05 Prosjekt\02 ARK\Tegninger\Detaljprosjekt (Grind 3)\110531_A_110_Utsikten 2.vwt

Copyright 2018 - JM Norge AS



TEGL OG FUGE:

Type 1: Wienerberger Ruskonkirjava Makasiini, Viltforband med kopp og løper. Fugefarge: Koksgrå

Type 2: Wienerberger Retro Grafiitinmusta, Viltforband med kopp og løper. Fugefarge koksgrå

FORMICA VIVIX FASADEPLATER:

Type 3: Erable Whiskey (F5532)

Type 4: Fantasia Marron (F0163)

Type 5: Marron Cumaru (F6060)

Type 6: Marron (F1155)

Plater i balkongrekkverk og/eller skillevegger er lik typen som er i fasade for tilhørende balkong/terrasse/svalgang.

*Kledning skal tilfredsstille $K_2$10 B-s1,d0 [K1]

CEMBRIT FASADEPLATER:

Type 7: Transparent T171

STOTHERM VARIO D.
PUSSYSTEM PÅ BETONG- OG LECAVEGGER

Type 8: Hovedfasade:
Sto fargesystem farge 16288

Type 9: Felt med vertikale riller:
Sto fargesystem farge 16264

SEMENTPUSS 15mm:

Type 10: Farge tilsvarende Sto fargesystem farge 16288

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR	TEGNINGSNR	REVISJON
1:50	110531	A_45_U2_Ve_Pt	D

Fasade Vest

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll
D	Endrede mindre vinduer, og plassering av balkong, fjerning trapp på vest, endret type rekkverk og glass mot vest, nedgang fra kjeller, gitter mot nedgang fjernet (ref. HB-møte)	03.02.2021	Stig	Arkv
C	Ny fasade mot Tårnveien, fasade mot Bjølsen og justert vinduer	06.10.2020	Stig	Arkv
B	Justert trapp til U1 samt mindre endringer på plassering av vinduer og dører	23.09.20	Stig	JM
A	Nye tegninger	21.08.20	Hans	JM

LOKALISERINGSFIGUR

PROSJEKT

Langhus Gård BT1 - Utsikten 2

JM Norge AS, Oslo
Munkedamsveien 1, 0188 Oslo
Postboks 453, 0371 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post:post@jm.no

FAG: 07 - PRODUKSJONSUNDERLAG

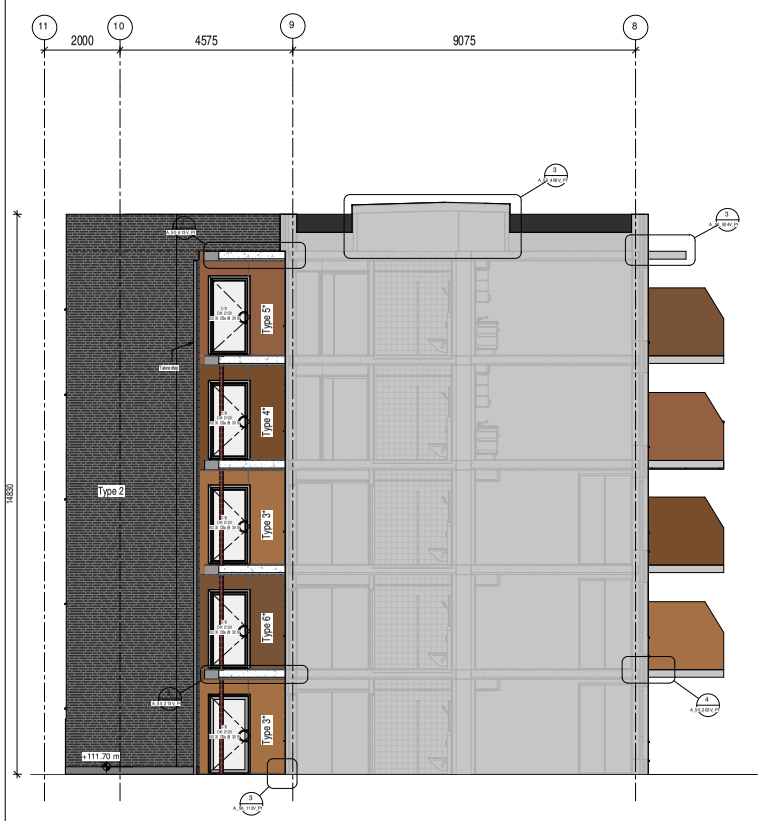
DATO	TEGN	KONTR	RAD.
02.10.2019	Hans Ola e	Arkv	0301

Fasade Vest

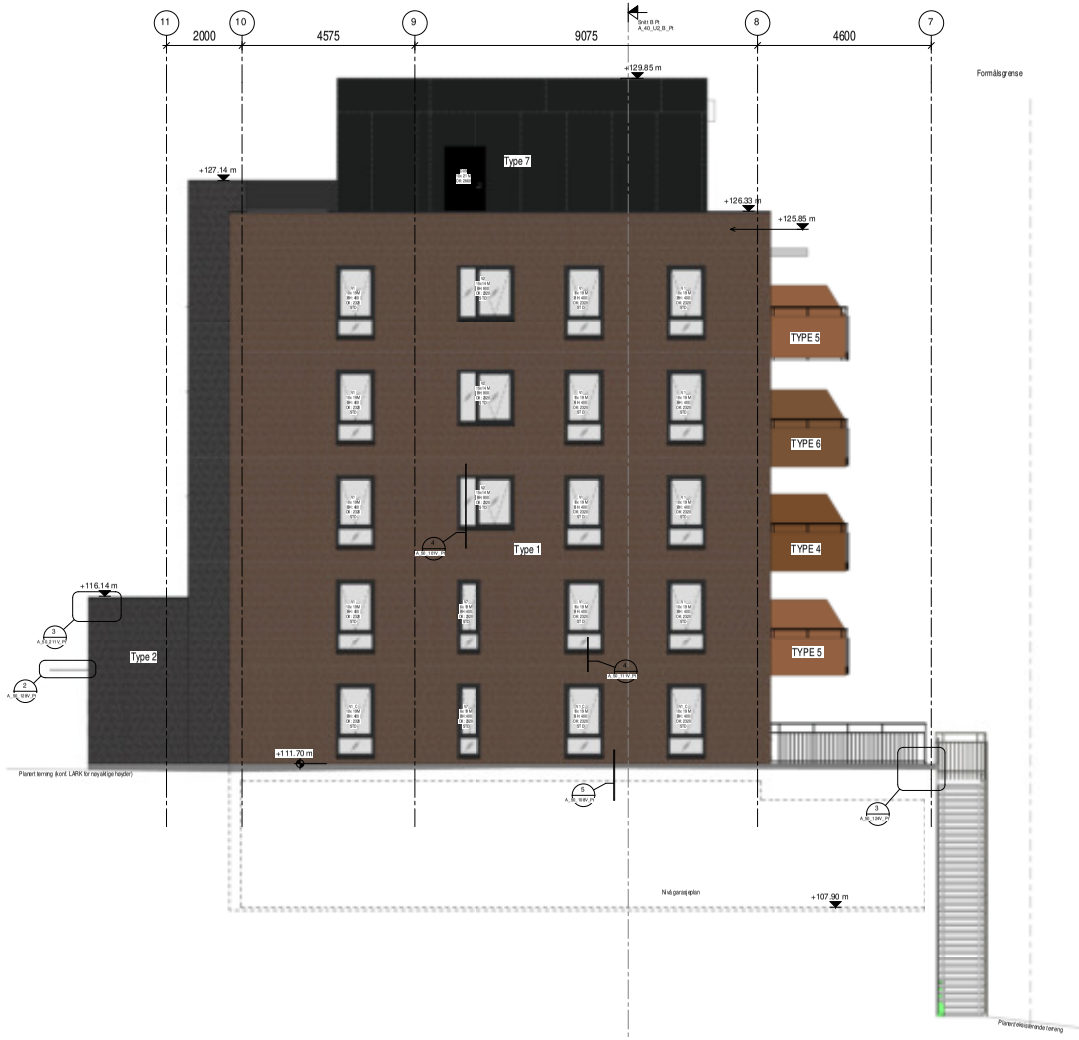
MÅLESTOKK	PROSJEKTNR	TEGNINGSNR	REVISJON
1:50	110531	A_45_U2_Ve_Pt	D

Copyright 2018 - JM Norge AS

P:\201810\365 - Langhus Gård Delfelt BBB\3 Ski kommune\05 Prosjekt\62 ARK\Tegninger\Detaljtegninger\A (Grind 3)\110531_A_110_Utsikten 2.vwx



Fasade Nord Svalgang/Trapperom



TEGL OG FUGE:

Type 1: Wienerberger Ruskonkirjava Makasiini, Viltforband med kopp og løper. Fugefarge: Koksgrå

Type 2: Wienerberger Retro Grafiitinmusta, Viltforband med kopp og løper. Fugefarge koksgrå

FORMICA VIVIX FASADEPLATER:

Type 3: Erable Whiskey (F5532)

Type 4: Fantasia Marron (F0163)

Type 5: Marron Cumaru (F6060)

Type 6: Marron (F1155)

Plater i balkongrekkverk og/eller skillevegger er lik typen som er i fasade for tilhørende balkong/terrasse/svalgang.

*Kledning skal tilfredsstille $K_2$10 B-s1,d0 [K1]

CEMBRIT FASADEPLATER:

Type 7: Transparent T171

STOTHERM VARIO D.
PUSSYSTEM PÅ BETONG- OG LECAVEGGER

Type 8: Hovedfasade:
Sto fargesystem farge 16288

Type 9: Felt med vertikale riller:
Sto fargesystem farge 16264

SEMENTPUSS 15mm:

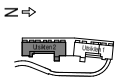
Type 10: Farge tilsvarende Sto fargesystem farge 16288

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REVISJON
1:50	110531	A_45_U2_No_Pt	D

Fasade Nord

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll
D	Oppdatert mønehøyder, oppdatert terrengsnitt, fjernet gjerde, fjernet trapp på nivå 1 mot nord, lagt inn ny trapp, gått inn med ny dør på H-fløy	03.02.2021	Stig	Arkiv
C	Revisjon iht. Tegnekrav Bane NOR	06.10.2020	Stig	Arkiv
B	Justert høyder iht. kommentarer og justert terreng	23.09.20	Stig	JM
A	Revisjon	23.09.20	Kont	JM

LOKALISERINGSKART



PROSJEKT

Langhus Gård BT1 - Utsikten 2

JM Norge AS, Oslo
Mustadveien 1, 0188 Oslo
Postboks 453, 0371 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

FASE

07 - PRODUKSJONSUNDERLAG

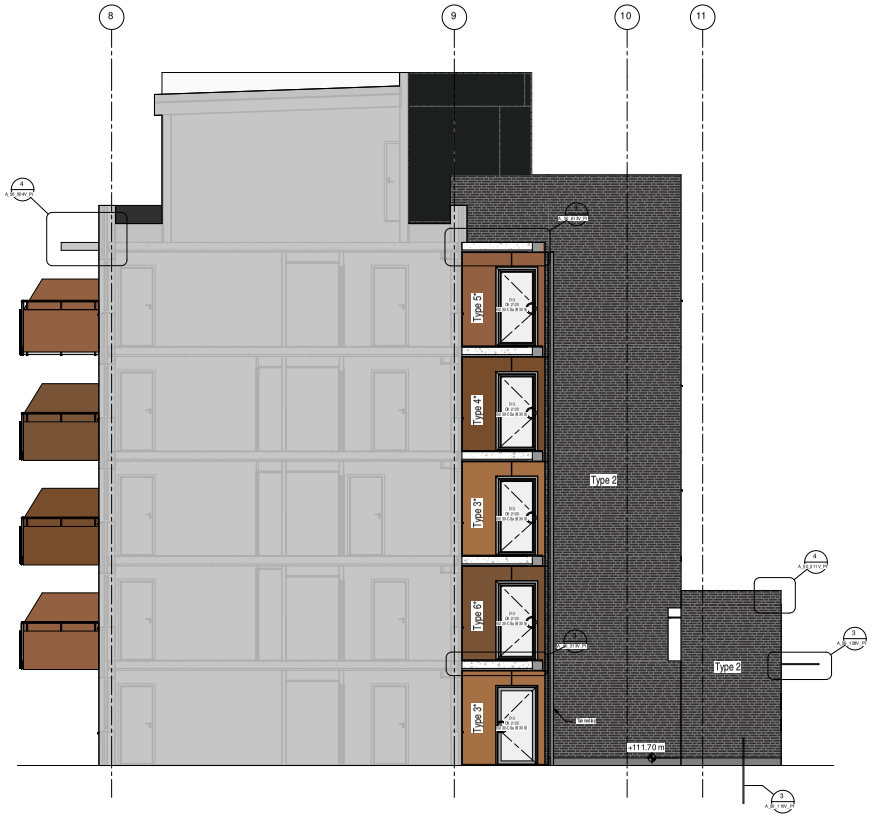
DATO	TEGN	KONT.	RAD.
02.10.2019	Kate Ellis	Arkiv	EBS

Fasade Nord

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REVISJON
1:50	110531	A_45_U2_No_Pt	D

P:\2019\19085 - Langhus Gård Dalbø\19085 Ski kommune\05 Prosjekt\02 ARK\Tegninger\Detaljprosjekt (Grind 3)\110531_A_110_Utsikten 2.rvt

Copyright 2018 - JM Norge AS



Fasade Sør Svalgang/Trapperom



TEGL OG FUGE:

Type 1: Wienerberger Ruskonkirjava Makasiini, Viltforband med kopp og løper. Fugefarge: Koksgrå

Type 2: Wienerberger Retro Grafiitinmusta, Viltforband med kopp og løper. Fugefarge koksgrå

FORMICA VIVIX FASADEPLATER:

Type 3: Erable Whiskey (F5532)

Type 4: Fantasia Marron (F0163)

Type 5: Marron Cumaru (F6060)

Type 6: Marron (F1155)

Plater i balkongrekkverk og/eller skillevegger er lik typen som er i fasade for tilhørende balkong/terrasse/svalgang.

*Kledning skal tilfredsstille $K_2$10 B-s1,d0 [K1]

CEMBRIT FASADEPLATER:

Type 7: Transparent T171

STOTHERM VARIO D.
PUSSYSTEM PÅ BETONG- OG LECAVEGGER

Type 8: Hovedfasade:
Sto fargesystem farge 16288

Type 9: Felt med vertikale riller:
Sto fargesystem farge 16264

SEMENTPUSS 15mm:

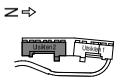
Type 10: Farge tilsvarende Sto fargesystem farge 16288

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REVISJON
1:50	110531	A_45_U2_Se_Pt	E

Fasade Sør

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll
E	Endrede mindre oppl. på plate for regg skjerm, trinning trapperom, vindu på midtre ting, og dør mindre regg mot ving, påført ring mot g.lag iht HR-til	03.02.2021	Stip	Arkv
D	Rettet opp. Type på fasade ihht. oppdatert regg i fasader	16.12.2020	Stip	Arkv
C	Endring iht. BSHR-101, endret regg i inngangsparti, i endret regg- og vindu skjerme	23.09.20	Stip	JM
B	Justert høyde i B1, korrigert betong til stavanvisninger på plan	23.09.20	Stip	JM
A	1. Utgave	23.09.20	Kont	JM

LOKALISERINGSFIGUR



PROSJEKT

Langhus Gård BT1 - Utsikten 2

JM Norge AS, Oslo
Mustadveien 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 0371 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

FASE: 07 - PRODUKSJONSUNDERLAG

DATO	TEGN	KONT.	RAD.
02.10.2019	Vidar Ellingsen	Arkv	0301

Fasade Sør

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REVISJON
1:50	110531	A_45_U2_Se_Pt	E

P:\2019\19085 - Langhus Gård Dalbø\19085 Ski kommune\06 Prosjekt\62 ARK\Tegninger\Detaljtegninger\Gavel 3\110531_A_110_Utsikten 2.rvt

Copyright 2018 - JM Norge AS

FERDIGATTEST

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
BYGG-20/00762-25		Tove Lill Henriksen	02.03.2023

Ferdigattest - 2 boligblokker med felles bod- og garasjeanlegg

Saksopplysninger

Byggested:	Arnljot Kjeldaas' vei 60-76 – gnr./bnr. 122/157
Tiltaket gjelder:	To boligblokker med felles garasjeanlegg, delfelt BBB3
Tiltakshaver:	JM NORGE AS
Ansvarlig søker:	STAV ARKITEKTER AS
Rammetillatelse:	13.06.2019, sak ESAS 18/4751-16
Igangsettingstillatelse IG1:	12.12.2019, sak ESAS 18/4751-24, grunnarbeider
Igangsettingstillatelse IG2:	17.03.2020, sak 20/00762-3, hovedbæresystem m.m
Igangsettingstillatelse IG3:	14.10.2020, sak 20/00763-6, resterende arbeider utenom sti til strøkslekeplass
Igangsettingstillatelse IG4:	12.03.2021, sak 20/00763-13, opparbeidelse av sti til strøkslekeplass
Midlertidig brukstillatelse:	06.10.2021, sak 20/00763-20, 1 stk. boligblokk (H6) inkl. parkeringskjeller Antall boenheter: 24
Midlertidig brukstillatelse:	01.11.2021, sak 20/00762-22, 1 stk. bolgblokk (H7) Antall boenheter: 33
Bygningsnummer:	300791158, 300791176, 300930940 parkeringshus
Søknad mottatt:	10.11.2022
Søknad komplett:	10.11.2022

Vedtak

Nordre Follo kommune gir ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 til to boligblokker med 57 boenheter og felles garasje og bodanlegg. Ferdigattesten er svar på søknad mottatt og komplett 10.11.2022.

Klage

Hvis dere vil klage på vedtaket, må dere gjøre det **innen tre uker** etter at dere fikk melding om vedtaket. Dere finner mer informasjon om klagerett og klagefrist på kommunens nettsider.

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

Tlf. 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Org.nr 922 092 648

Kommunens kommentar

Søknad om ferdigattest gjelder tiltak om oppføring av to boligblokker med felles bod- og garasjeanlegg. Med søknaden bekrefter de ansvarlige å ha ferdigstilt tiltaket i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Kommunen gir ferdigattest på dette grunnlaget.

Sluttrapport med avfallsplan viser en sorteringsgrad på 87%.

Tegninger

Det er sendt inn komplette tegninger over tiltaket, journalpost nr. 20/00762-19, mottatt 27.09.2021. Tegningene vi har mottatt, erstatter tidligere tegninger i saken.

Følgende tegninger gjelder for tiltaket:

Beskrivelse	**Tegningsnummer**	**Mottatt**	**Saksdokument**
Situasjonsplan	Ikke nummerert	29.03.2019	ESAS-18/4751-14
Landskapsplan	001	29.03.2019	ESAS-18/4751-14
Bygg H6 – 70-76			
Plan bodkjeller	A_20_U1_00K_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Plan garasje	A_20_U1_0K_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Plan 1.etasje	A_20_U1_01_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Plan 2. etasje	A_20_U1_02_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Plan 3. etasje	A_20_U1_03_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Plan 4. etasje	A_20_U1_04_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Plan 5. etasje	A_20_U1_05_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Takplan	A_20_U1_06_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Snitt D	A_40_U1_D_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Snitt C	A_40_U1_C_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Fasade nord	A_45_U1_No_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Fasade sør	A_45_U1_Sø_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Fasade øst	A_45_U1_Øs_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Fasade vest	A_45_U1_Ve_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Bygg H7 – 60-68			
Plan bodkjeller	A_20_U2_00K_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Plan garasje	A_20_U2_0K_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Plan 1.etasje	A_20_U2_01_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Plan 2. etasje	A_20_U2_02_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Plan 3. etasje	A_20_U2_03_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Plan 4. etasje	A_20_U2_04_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Plan 5. etasje	A_20_U2_05_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Takplan	A_20_U2_06_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Snitt A	A_40_U2_D_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Snitt B	A_40_U2_C_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Fasade nord	A_45_U2_No_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Fasade sør	A_45_U2_Sø_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Fasade øst	A_45_U2_Øs_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Fasade vest	A_45_U2_Ve_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19

Ansvar

Endelig gjennomføringsplan er journalført i saksdokument 20/00762-24. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, nr. 12, datert 10.11.2022, til grunn for ferdigattesten.

Hvis det er ansvarsområder i tiltaket som ikke er tilstrekkelig ansvarsbelagt med foretak, har tiltakshaveren ansvaret alene. Dette gjelder også hvis tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak. Les mer i plan- og bygningsloven § 23-1.

Har du spørsmål?

Send melding her: https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/889718552. Husk å oppgi saksnummer og saksbehandler når du tar kontakt med oss.

Din saksbehandler er også tilgjengelig på telefon tirsdag og torsdag. Ring oss på telefon 02178, og oppgi navn på saksbehandleren du ønsker å snakke med.

Med hilsen

Tove Lill Henriksen
Ingeniør, saksbehandler

Hans Vestre
Avdelingsleder byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
STAV ARKITEKTER AS

Kopi til:
FOLLO BRANNVESEN IKS
JM NORGE AS
Nordre Follo kommune - Vei og Park
Nordre Follo kommune - VA plankoordinator Heidi Caroline Nymark

BOLIGOPPLYSNINGER

Frontline Follo AS
PrivatMegleren Ski-Ås v/Isak Juel Fagermoen
Rådhusplassen 2F, 1430 ÅS
E-post: WM120_3006148@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3006148/309-25-0074 arnljot kjeldaas' vei 68 . Vår ref.: 2333-1-12 Dato: 28.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Langhus Gård Utsikten Sameie
Organisasjonsnr:	928060624
Seksjonseier:	Fraas, Hanne-Kristine
Medeier:	
Leilighetsnummer:	12
Adresse:	Arnljot Kjeldaas' Vei 68, 1405 LANGHUS
Seksjonsnummer:	12
Gnr.	122
Bnr.	157

Opplysninger om boligselskapet:

- ForNeiregodkjenning: Nei
-
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 90830310.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiets parkeringsplasser er seksjonert i egen næringsseksjon, snr. 58 (ideell 1/57 av gnr. 122, bnr. 157 og snr. 58 i Nordre Follo kommune). Parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne, (Langhus Gård Utsikten Garasjesameie). Rettigheter og plikter fremgår av garasjesameiets vedtekter, se vedlegg. Hver p-plasser utgjør en sameiebrøk/eierandel 1/57. Eierandel kan dersom den ikke selges sammen med eierseksjon i Langhus Gård Utsiken boligsameie kun selges eller overføres til andre seksjonseiere innenfor Langhus Gård Utsikten boligsameie. Megler må sørge for at kjøper (ny sameier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka. Garasjeplassene kan kun leies ut sammen med boligen eller til andre seksjonseiere i sameiet. Felleskostnadene inneholder ikke TV/ bredbånd. Sameiet har en avtale med Homenet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 166,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 166,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	381,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	9 815,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Stine Hermandsen Veiberg pr. e-post: stine.veiberg@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Christian Mo, e-post: lg.utsikten@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER
FOR LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ordinært årsmøte 01.06.22

§ 1. FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboere trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, samt skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.
Det er viktig at leilighetene, fellesarealene og fellesanlegg brukes på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre.
Sameier er selv ansvarlig for vedlikehold av egen leilighet.
Husordensreglene er vedtatt på sameiermøte og er bindene for sameiere, husstandsmedlemmer og eventuelle leietakere.

§ 2. GENERELT

Beboere i sameiet plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.
Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen.

Eier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av vedtekter og husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet forårsaket av ovennevnte personer.
Hvis eier ikke oppfyller sine forpliktelser iht. disse bestemmelser, kan sameiets styre ved alvorlige og/eller gjentatte brudd forlange at beboer flytter på 6 -seks- måneders varsel.

Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 3. AKTIVITETER OG STØYNIVÅ

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

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på hverdager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter kl 23 varsles naboer i god tid.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.
Røyking på balkong/ terrasse bør ikke gjøres om det er til sjenanse for naboene.

Ved innflytting, ved oppussing eller reparasjoner i leiligheten som medfører hamring, boring, sliping og saging og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Du må varsle naboene dine ved slikt arbeid. Tillatte tidspunkter for dette avsnittet er på hverdager kl. 08,00-20,00, på lørdager kl. 10,00-18,00.På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

BESKYTTET

§ 4. FELLESAREALER

Beboere skal ivareta fellesarealene på en god og forsvarlig måte til glede for alle. Det er ikke anledning til å sette fra seg søppel, barnevogner, sykler eller andre uvedkommende ting i inngangspartier, trappeoppganger, eller sette fra seg møbler og annet på fellesareal.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Den enkelte beboer er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Alle fellesdører som er låsbare skal alltid være låst.

Motorstyrte dører må ikke sperres i åpen stilling da dette medfører skader på dørmotor. Sett f.eks ikke gjenstander i heisdøråpning for å hindre at heisdøren lukkes. Dette skader automatikken.

Det skal ikke settes private eiendeler på sameiets uteareal.
Styret oppfordrer til et røykfritt miljø på sameiets områder.

Den enkelte seksjonseier kan ikke uten styrets godkjennelse foreta installasjoner i fellesarealer, bod arealer og garasjeanlegg. Eventuell utsmykning av fellesarealer skal kun gjennomføres etter samtykke fra styret i sameiet, eller etter styrets beslutning.

§ 4.1 PORTTELEFON

Porttelefonen inneholder oversikt over alle leilighetsnummer i et gitt system. Besøkende må derfor kjenne lelighetsnummeret til leiligheten de skal besøke.

§ 4.2 DØRSKILT

Det er frivillig om du som beboer ønsker å montere et dørskilt foran egen inngangsdør til leligheten. Du kan velge det dørskiltet du selv ønsker.

§ 4.3 NØKLER og NØKKELBRIKKER

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

§4.4 PARKERING PÅ FELLEOMRÅDENE

Det er ikke tillat å parkere foran og mellom blokkene. Brannoppstillingsplassene må IKKE under noen omstendigheter brukes for å parker kjøretøy, legge snø ol. Disse skal alltid være fri og til brannvesenets disposisjon.

§ 5. SØPPEL/AVFALL

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, inngangsparti og øvrig fellesareal er ikke tillatt.

Det er satt opp flere avfallsbrønner på området.
Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen avfallsbrønner for papp og papir. Plastposen skal i restavfallet. Brett/riv fra hverandre pappesker og melkekartonger før du legger de I beholderen. Da blir det plass til mer.

I avfallsbrønner for restavfall kastes matavfall og øvrig restavfall (dog ikke glass og metall og spesialavfall) Matavfall skal legges i egne grønne avfallsposer levert av Follo Ren og skal være knyttet igjen. Øvrig restavfall kan gjerne legges i poser som knyttes igjen. Det er ikke tillatt å

BESKYTTET

plassere restavfall, papiravfall eller annet avfall på utsiden av avfallsbrønnene.
Sjekk nettsiden til folloren.no

Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter øverst ved rekkehusene, eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område.

Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

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

§ 6. ARBEIDER SOM KREVER AUTORISERT PERSONELL

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Beboer må sette seg inn i branninstruksen. Viktig å bite seg merke i at beboer i leiligheter det går falsk alarm må varsle brannvesenet på 110 innen 3 minutter, dette for å forhindre utrykning pga falsk alarm.

Får sameiet bot av brannvesenet for falsk alarm blir denne viderefakturert til seksjonseier for leiligheten som utløste falsk alarm UTEN å følge retningslinjene.

Rømningsvei er ut leilighetens inngangsdør. Møt på møteplassen foran blokkene, ved sykkestativet når brannalarmen går. Se for øvrig egen branninstruks.

§ 8. BALKONG OG TERRASSER

Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt å henge blomsterkasser på utsiden av rekkverket på egen balkong/terrasse.

Bruk av parasoller på balkong/terrasse medfører fare og kan derfor kun benyttes om disse er forsvarlig sikret.

Terrassene i første etasje er private terrasser tilhørende den enkelte boligseksjon, og er IKKE gangvei for beboere innenfor.

§ 9. SOLSKJERMING

Markiser og utvendige screen er eneste tillatte utvendig solskjerming. Farge på screen: profiler i antrasitt (RAL 7016), duk 118118. Farge på markiser: profiler Grå 0182 (dette er ikke en RAL kode), duk 407/151

§ 10. BRUK AV GRILL

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig utendørs. Gassbeholdere skal ikke under noen omstendighet oppbevares innendørs i leilighet, garasje eller bod pga. eksplosjonsfaren.
Bruk av engangsgrill på sameiets eiendom er forbudt.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

BESKYTTET

§ 11. BODER

Innredning av boder skal kun skje ihht. retningslinjer gitt av styret der det skal tas hensyn til de til enhver tid gjeldende bestemmelser for brannsikkerhet.

Dette omfatter:

- Det kan lagres opp til maksimalt 0,4 m fra sprinklerhode (i høyden)
- Det er viktig at vannet ut fra sprinklerhodene ikke hindres. Dette gjelder både sideveis og ned i lagret gods. Vannet sprers seg utover for å dekke større områder.
- Det kan etableres tette vegger i bodene så lenge de angitte høydene overholdes dvs. åpent minst 0,4 m fra sprinklerhode og ned til tett vegg.

Det kan monteres åpne nettinghyller eller bøyler for lagring av for eksempel ski
Gassbeholdere skal IKKE under noen omstendighet oppbevares innendørs I boden pga. eksplosjonsfaren.

§ 12. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Hunder skal alltid være i bånd i ganger og øvrig fellesareal. Katter skal ikke være uten tilsyn av eier på innvendige fellesarealer. Det er eiers ansvar at dyr ikke gjør fra seg på sameiets fellesarealer eller utearealer som eies av den enkelte sameier.

§ 13. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 14. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

§ 15. SAKER TIL STYRET

Saker som ønskes behandlet av styre må sendes på mail til: LG.utsikten@styrerommet.no

Styret
Langhus 01.04.2022

BESKYTTET

VEDTEKTER

V E D T E K T E R

for

Langhus Gård Utsikten Boligsameie

Vedtatt på ordinært årsmøte 01.06.2022.
Endret på ordinært årsmøte 01.06.2023 (nytt pkt. 13-4)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Langhus Gård Utsikten Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 04.10.2021.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 57 boligseksjoner (heretter bolig eller boligseksjonene) og 1 næringsseksjon for parkering (heretter parkering eller parkeringsseksjonen) på eiendommen gnr. 122, bnr. 157 i Nordre Follo kommune.

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

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,

BESKYTTET

e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering
Sameiets parkeringsplasser er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 58.

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

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

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk fra ladeselskapet direkte av seksjonseier.

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

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

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

BESKYTTET

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

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

(4) Parkeringsplassene i garasjeanlegget er organisert som en egen næringsseksjon nr 58. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

BESKYTTET

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

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

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

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

Parkeringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf garasjevedtektene § 14.

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

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

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

BESKYTTET

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med

BESKYTTET

en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

BESKYTTET

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

BESKYTTET

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

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

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

11 Langhus Gård Utsikten Garasjesameie (parkeringsseksjonen)

(1) Parkeringskjeller består av 57 p-plasser med dertil hørende manøvreringsareal. Sameier som har ervervet bruksrett til en parkeringsplass i parkeringskjeller, har én ideell eierandel som utgjør 1/57 av seksjonsnummer 58.

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

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

(3) Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

(4) For parkeringsseksjonen, Langhus Gård Utsikten Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Langhus Gård Utsikten Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr 58, med mindre Langhus Gård Utsikten Garasjesameie velger sitt eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon selv.

12 Langhus Gård Fellesarealsameie/Driftsforening

Det kommer punkter her når driftsforeningen er opprettet.

13 Diverse opplysninger

13-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

BESKYTTET

d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

13-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

13-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

13-4 Kameraovervåking
Det tillates kameraovervåking på sameiets fellesområder. Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens regler som omhandler kameraovervåking følges.

ooOoo

BESKYTTET

VEDTEKTER / SAMEIEAVTALE

FOR

”Langhus Gård Utsikten Garasjesameie”

Gnr. 122, bnr. 157, snr 58, Nordre Follo kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Langhus Gård Utsikten Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 122, bnr. 157, snr 58 i Nordre Follo kommune som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser i ”Langhus Gård Utsikten boligsameie».

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

Sameiet består av like mange eierandeler som det er parkeringsplasser, med en sameiebrøk hver utgjørende 1/57.

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

§ 3

Formål

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte seksjon 58, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

BESKYTTET

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Alle sameiere i snr 58 må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Langhus Gård Utsikten boligsameiet sine vedtekter eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5

Rettslige disposisjoner over sameieandel

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

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

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

BESKYTTET

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

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

§ 6

Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene. Parkeringsplassene i sameiets

garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår vedlegg 2 – Fordeling av p-plasser

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

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

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

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

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

§ 7

BESKYTTET

Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

7.1 Salg og annet eierskifte

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

7.2 Utleie av p-plass

Plassene kan kun leies ut sammen med eierseksjon eller til andre seksjonseiere innenfor Langhus Gård Utsikten Boligsameie.

7.3 Strøm

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

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

7.4 Mislighold

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

§ 8

Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

BESKYTTET

§ 9

Sameiermøtets vedtak

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

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

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

a) endring av vedtektene,

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

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

§ 10

Styret

BESKYTTET

Styret i Langhus Gård Utsikten boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr. 58 i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Langhus Gård Utsikten boligsameie.

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

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

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

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

§ 12

Ordensregler

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

§ 13

Vedlikehold

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

§ 14

BESKYTTET

Felleskostnader og regnskap

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel.

Felleskostnader skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

a) eiendomsforsikring, jf. § 19,

b) kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom

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

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

e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg

f) renhold av fellesarealer

g) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar.

Se også pkt. 4 og 11 i vedtektene for ”Langhus Gård Utsikten boligsameie”. ”Langhus Gård Utsikten boligsameie” skal føre eget underregnskape eller på en annen måte føre oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med sameiet (seksjon nr 58) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (Seksjon nr 58).

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

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

§ 15

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han

BESKYTTET

etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

ooOoo

BESKYTTET

PROTOKOLLUTSKRIF
T ÅRSMØTE

Protokoll til årsmøte 2024 for Langhus Gård Utsikten Sameie

Organisasjonsnummer: 928060624
Møtet ble avholdt 22. mai kl. 18:00, Speiderhuset, Bøhlerveien 6, 1405 Langhus. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 21
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Stine Veiberg fra OBOS som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Velges i det fysiske årsmøtet.
>
> ✓ **Vedtatt. Stine Veiberg fra OBOS ble valgt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt. Styret registrerte alle seksjonseiere via digitalt system når de kom.**

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

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Stine Veiberg fra OBOS som protokollfører. Protokollvitne velges i det fysiske møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Velges i det fysiske årsmøtet.
>
> ✓ **Vedtatt. Anne Mette Moe ble valgt som protokollvitne.**
> **Stine Veiberg fra OBOS ble valgt som fører av protokollen.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap 2023

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å dekke underskuddet av egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd på kr 10 011 tas av egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak:
Det kom et benkeforslag på kr 150 000 som ble stemt over.

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Christian Mo

Følgende stilte til valg:
Christian Mo

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jonas Beenfeldt
Erling-Magne Netskar

Følgende stilte til valg:
Jonas Beenfeldt
Erling-Magne Netskar

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Eli Knotten
Torbjørn Pedersen

Følgende stilte til valg:
Eli Knotten

8. Valg av valgkomite

Styret ønsker at det velges en valgkomite.

Ståle Johannesen har sagt seg villig til å sitte i valgkomitéen.

> **Forslag til vedtak:**
> Valgkomite velges på årsmøte.
>
> ✓ **Vedtatt. Ståle Johannesen og Arild Jahren ble valgt i årsmøtet**

Årsmøtet ble avsluttet 22.05.2024 kl. 18:30.

Protokollen er signert av:

Møteleder og fører av protokollen: Stine Veiberg /sign/

Protokollvitne: Anne Mete Moe /sign/

Etter valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:
Styreleder: Christian Mo, 2024-2025
Styremedlem: Line Andersen, 2023-2025
Styremedlem: Jonas Beenfeldt, 2024-2026
Styremedlem: Arild Jørgensen, 2023-2025
Styremedlem: Erling-Magne Netskar, 2024-2026
Varamedlem: Torbjørn Pedersen, 2024-2025
Varamedlem: Eli Knotten, 2024-2025
Valgkomite: Ståle Johannesen, 2024-2025
Valgkomite: Arild Jahren, 2024-2025

ÅRSBERETNING

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2333

Langhus Gård Utsikten Sameie

Velkommen til årsmøte i Langhus Gård Utsikten Sameie

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

Dato for årsmøtet:

22. mai 2024 kl. 18:00, Speiderhuset, Bøhlerveien 6, 1405 Langhus. .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Det blir et beboermøte etter det formelle årsmøtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2023
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Langhus Gård Utsikten Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Stine Veiberg fra OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i det fysiske årsmøtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Stine Veiberg fra OBOS som protokollfører. Protokollvitne velges i det fysiske møtet.

Forslag til vedtak

Velges i det fysiske årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å dekke underskuddet av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd på kr 10 011 tas av egenkapitalen.

Vedlegg

1. 2333 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Christian Mo

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

- Erling-Magne Netskar
- Jonas Beenfeldt

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

- Torbjørn Pedersen

Sak 8

Valg av valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker at det velges en valgkomite.

Ståle Johannesen har sagt seg villig til å sitte i valgkomitéen.

Forslag til vedtak
Valgkomite velges på årsmøte.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christian Mo	Arnljot Kjeldaas' Vei 68
Styremedlem	Line Andersen	Arnljot Kjeldaas' Vei 70
Styremedlem	Jonas Beenfeldt	Arnljot Kjeldaas' Vei 70
Styremedlem	Arild Jørgensen	Arnljot Kjeldaas' Vei 70
Styremedlem	Erling-Magne Netskar	Arnljot Kjeldaas' Vei 70
Varamedlem	Arild Jahren	Arnljot Kjeldaas' Vei 68
Varamedlem	Torbjørn Pedersen	Arnljot Kjeldaas' Vei 76

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post lg.utsikten@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Langhus Gård Utsikten Sameie
Sameiet består av 58 seksjoner totalt. 57 boligseksjoner og 1 næringsseksjon for garasjene. Seksjon 58 gjelder garasjene. Det er 57 garasjeplasser og hver plass er tinglyst med 1/57 del.

Langhus Gård Utsikten Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928060624, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:
122 157

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

Langhus Gård Utsikten Sameie har ingen ansatte.

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

STYRETS ARBEID 2023

LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

Org.nr 928 060 624

Styret i Langhus Gård Utsikten Boligsameie har bestått av:

Styreleder:	Christian Mo
Styremedlem:	Jonas Beenfeldt
Styremedlem:	Line Andersen
Styremedlem:	Aril Jørgensen
Styremedlem:	Erling-Magne Netskar
Varamedlemmer:	Arild Jahren og Torbjørn Pedersen

STYREMØTER

Vi har hatt 13 styremøter (16.01.23, 20.02.23, 20.03.23, 25.04.23, 04.05.23, 22.05.23, 01.06.23, 19.06.23, 21.08.23, 25.09.23, 24.10.23, 06.11.23 og 11.12.23).

Følgende saker er behandlet av styret:

- Gjesteparkering.
  Styret har i hele perioden jobbet mot entreprenør og vurdert flere løsninger til gjesteparkeringsplasser på området, det er også utarbeidet skisser for hvordan dette kan løses for bruk inn mot kommunen
- Fått montert speil som gir bedre oversikt for kjøring opp og ned til garasjen.
- Inngått serviceavtaler med Akershus Elektro og Certego
- Vært i kontakt med kommunen om gateskilt på veien vår ved innkjøring fra Langhusveien
- Vært i kontakt med Kommunen, Ruter og Veivesenet om stoppested for buss langs Langhusveien i felleskap med Kollen
- Anskaffet kameraovervåkning plassert ved dør til bod kjeller og på innsiden av garasjeporten etter vedtak på årsmøtet
- Installert Parqio, et åpningssystem for garasjeporten etter vedtak på årsmøtet
- Oppfølging av vaktmestertjenesten, Facilitec, har hatt 3 befaringer med de i løpet av året
- Etablert eget Sameie Styre med boligsameiene på Tunet, Kollen og JM for de fellesarealer som grenser inn mot sameienes egen utearealer. Jonas Beenfeldt representer Utsikten i dette styret som leder. Hvert sameie har en representant. JM er med uten representanter pga. ikke bebygde områder.

- Behandlet saker fra beboere:
    - Sigarettrøyking, setter lukt inne i leiligheten til naboer
    - Assistert beboere med nye nøkler fra Certego
    - Satt ut musefeller etter observasjon av død mus i kjellerbod areal

- Oppfølging av alle typer saker med JM,
    - Gjennomført ettårsbefaring etter å ha kalt inn JM
    - Reklamert på en rekke saker som har dukket opp siste året, saltutslag, vanninntrenging i 5 etg. i nr 70 og i garasjen
    - Klaget gjentatte ganger på ventilasjonssystemene i leilighetene og fellesarealene
    - Klaget på manglende dokumentasjon
    - Klaget på oppfølging 1års befaringer
    - Reklamert på for høyt energiforbruk totalt sett for blokkene, her har JM satt på en 3depart, men arbeidene er ikke ferdig
    - Varme i radiatorer som uteble i starten av høsten 23

- Fått klargjort for elbilladere på resten av parkeringsplassene i garasjen, samt installert 4 stk ladere
- Fulgt opp forsikrings saker etter sprengning, dette førte dessverre ikke frem
- Gjennomført HMS og internkontroll rutiner for fellesarealer
- Vært i dialog med en rekke arrangører av hjertestarterkurs, disse ble ikke iverksatt pga. lav deltakelse
- Gjennomført årlig vask av garasjen
- 3 fra styret har vært på OBSO sitt høstseminar
- Det er bevilget midler til en grønn komité som organiserer og tar seg av utearealene våre
- Løst saken med Støy fra garasjeporten, det er når biler kjører langs etter risten i midten av garasjen
- Arrangert dugnad på fellesarealene utenfor og i skogen nedfor blokkene

SOSIALT

Også i år arrangerte vi en enkel julegrantenning søndag 3.desember 2023 for alle beboerne i Utsikten 1 og 2. Det ble servert gløgg og pepperkaker mens man slo av en uformell prat med naboene.

PLANER FOR NESTE PERIODE - > 2024

Vi bor i helt nye blokker. Vedlikeholdsplaner er derfor ikke tenkt ut foreløpig. Vi jobber fortsatt tett opp mot JM for å få ferdigstilt alt i blokkene etter 1års befaringen i høst.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Driftsinntekter
Det er totale driftsinntekter på kr 2 274 934. Dette er kr 62 934 mer enn budsjettert og skyldes salg av el-bil ladere som ikke er budsjettert for.

Driftskostnader
Det er totale driftskostnader på kr 2 310 933. Dette er kr 650 172 mindre enn budsjettert. Det er vanskelig å budsjettere de første årene i et nytt sameie. Det er budsjettert med kr 743 751 for mye på energi/ fyring.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 10 011 og foreslås ført mot egenkapital.

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

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 430 229.
Dette er en grei arbeidskapital etter kort tid, men vil anbefale at dere går i overskudd i noen år for å komme opp i en litt høyere arbeidskapital.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 528 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune
Kommunale avgifter blir i sin helhet fakturert seksjonseierne direkte fra kommunen.

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Langhus Gård Utsikten Sameie.

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnader fra 1. juli 2024

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Penneo Dokumentnøkkel: 8AJ17-OSZBB-UDSGQ-8YVGK-NMIEY-7JPHY

Vedlegg 1 11 av 15 2333 Årsrapport.pdf

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8AJ17-OSZBB-UDSGQ-8YVGK-NMIEY-7JPHY

LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 928 060 624, KUNDENR. 2333

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 085 934	1 912 720	2 086 000	2 252 000
Salg av el-bil ladere		63 000	0	0	0
Andre inntekter	3	126 000	16 600	126 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 274 934**	**1 929 320**	**2 212 000**	**2 252 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 805	-12 690	-14 805	-15 510
Styrehonorar	5	-105 000	-90 000	-105 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-9 142	-16 314	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-98 800	-95 000	-98 000	-102 000
Konsulenthonorar	7	-15 063	-10 493	-10 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-534 442	-308 119	-499 000	-528 000
Forsikringer		-161 641	-154 223	-165 000	-182 000
Energi/fyring		-1 056 249	-1 012 871	-1 800 000	-950 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 588	-3 894	-3 800	-3 800
Andre driftskostnader	9	-312 205	-260 427	-258 500	-320 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 310 933**	**-1 964 032**	**-2 961 105**	**-2 230 310**
DRIFTSRESULTAT		**-35 999**	**-34 712**	**-749 105**	**21 690**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	25 988	8 835	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**25 988**	**8 835**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-10 011**	**-25 877**	**-749 105**	**21 690**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-10 011	-25 877		

LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 928 060 624, KUNDENR. 2333

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 642	4 113
Kundefordringer		31 500	10 535
Forskuddsbetalte kostnader		43 410	39 414
Driftskonto OBOS-banken		299 308	287 338
Sparekonto OBOS-banken		361 475	553 434
SUM OMLØPSMIDLER		**744 335**	**894 834**
SUM EIENDELER		**744 335**	**894 834**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		430 229	440 240
SUM EGENKAPITAL		**430 229**	**440 240**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 000	41 321
Leverandørgjeld		284 107	285 321
Påløpte kostnader		0	127 953
SUM KORTSIKTIG GJELD		**314 107**	**454 594**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**744 335**	**894 834**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 10.04.2024, Digital signering,
Styret i Langhus Gård Utsikten Boligsameie

Christian Mo/S/ Jonas Beenfeldt/S/ Line Andersen/S/
Arild Jørgensen/S/ Erling-Magne Netskar/S/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader etter sameierbrøken	2 017 534
Garasje, kr 100 pr. garasjeplass	68 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 085 934**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturering av elbil-ladere	126 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**126 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 805
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 805**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 105 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 800, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 142.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 063
SUM KONSULENTHONORAR	**-15 063**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-11 263
Drift/vedlikehold VVS (Østfold Rør - gjelder for 2 år)	-173 052
Drift/vedlikehold elektro	-34 375
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 513
Drift/vedlikehold heisanlegg	-49 848
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 384
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-25 255
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-191 752
Egenandel forsikring (gjelder innbrudd i boder)	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-534 442**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-215 806
Vakthold	-29 106
Renhold ved firmaer	-18 356
Snørydding	-24 555
Andre fremmede tjenester	-11 947
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 970
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 800
Andre kontorkostnader	-1 027
Bank- og kortgebyr	-3 007
Velferdskostnader	-631
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-312 205**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 373
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 041
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	510
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 064
SUM FINANSINNTEKTER	**25 988**

Annen informasjon om sameiet

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90830310. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.05.24
Selskapsnummer: 2333 **Selskapsnavn:** Langhus Gård Utsikten Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Arnljot Kjeldaas' vei 68
Gnr. 122 Bnr. 157 Snr. 12 i Nordre Follo kommune

Oppdragsnummer:
309-25-0074

Meglerforetak: Frontline Follo AS
Saksbehandler: Isak Juel Fagermoen
Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 95 94 27 87
E-post: isak.fagermoen@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