PRIVATMEGLEREN

# LYNGÅSEN 7

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

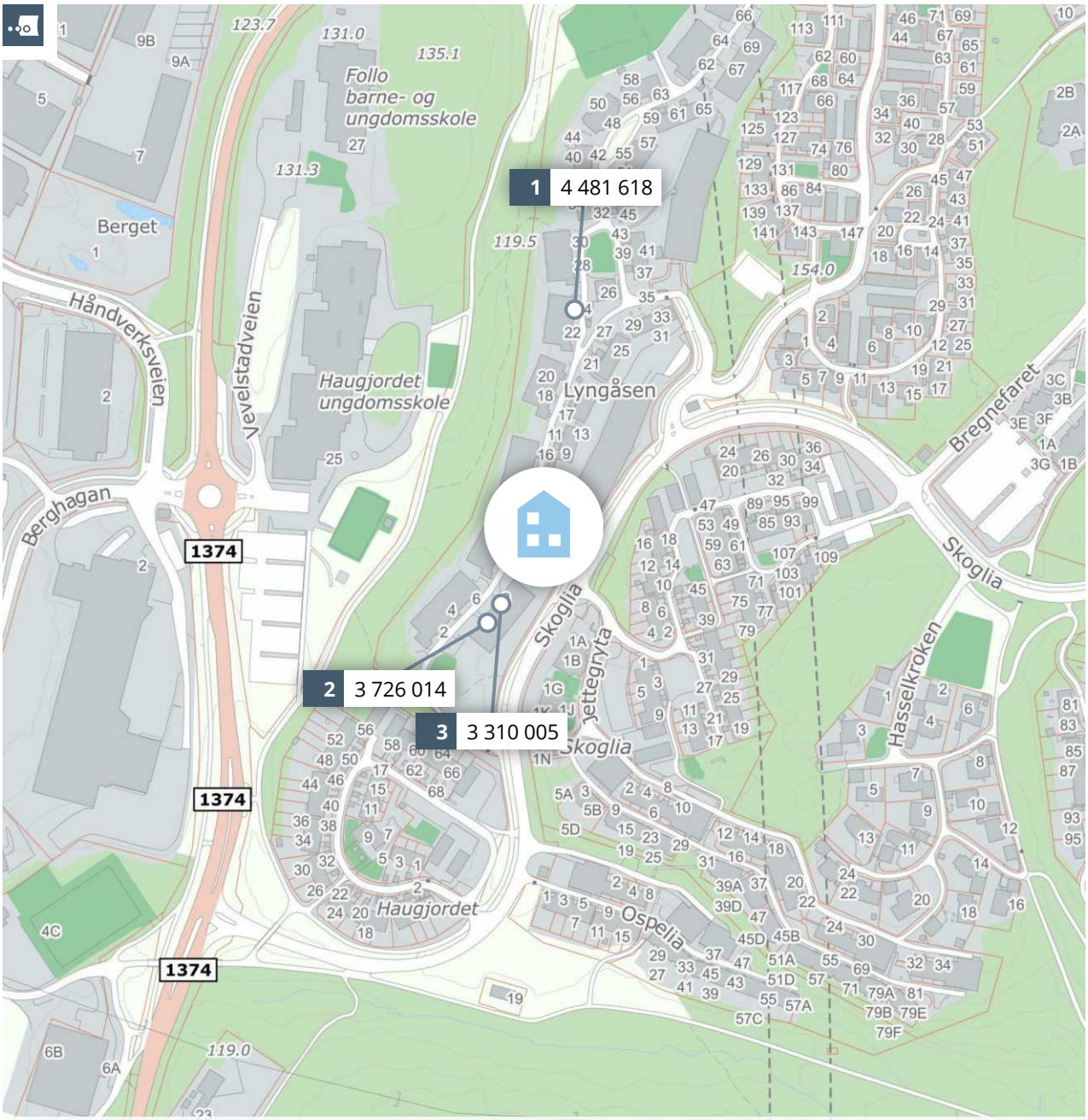
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# LYNGÅSEN 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 06.03.2026

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: Malin Edvardsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Lyngåsen 7, 1405 LANGHUS

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1985

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

Verdivurdert til

**3 400 000**

| 156 372 | 3 556 372 | 59 333 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 60 m² | 25 m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1985 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 5 609 |
| Formue | 16 497 |
| Soverom | 1 |
| Etasje | -1 |

Balkong Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Lyngåsen 24<br>84 m² | 1985 | 1. etg | 4 sov | 13.01.2025 | 4 000 000 | **4 275 000** | 206 618 | 4 481 618 | **53 353** |
| 2 | Lyngåsen 1<br>74 m² | 1984 | 4. etg | 3 sov | 02.09.2024 | 3 650 000 | **3 525 000** | 201 014 | 3 726 014 | **50 352** |
| 3 | Lyngåsen 3<br>60 m² | 1985 | 2. etg | 1 sov | 04.04.2025 | 3 200 000 | **3 150 000** | 160 005 | 3 310 005 | **55 167** |

En innholdsrik og lys 2-roms leilighet med vestvendt terrasse, sovealkove og garasje. Leiligheten har en god planløsning og har gjennomgått flere oppgraderinger i nyere tid.

Leiligheten har blant annet bad fra 2020, kjøkken fra 2017, terrasse fra 2015/2016, nye vinduer og balkongdør fra 2020. En gjennomgående god standard og du kan flytte rett inn. Videre inneholder leiligheten vedovn for kjøligere dager, en stor bod på hele 10 kvm og 1,5 soverom.

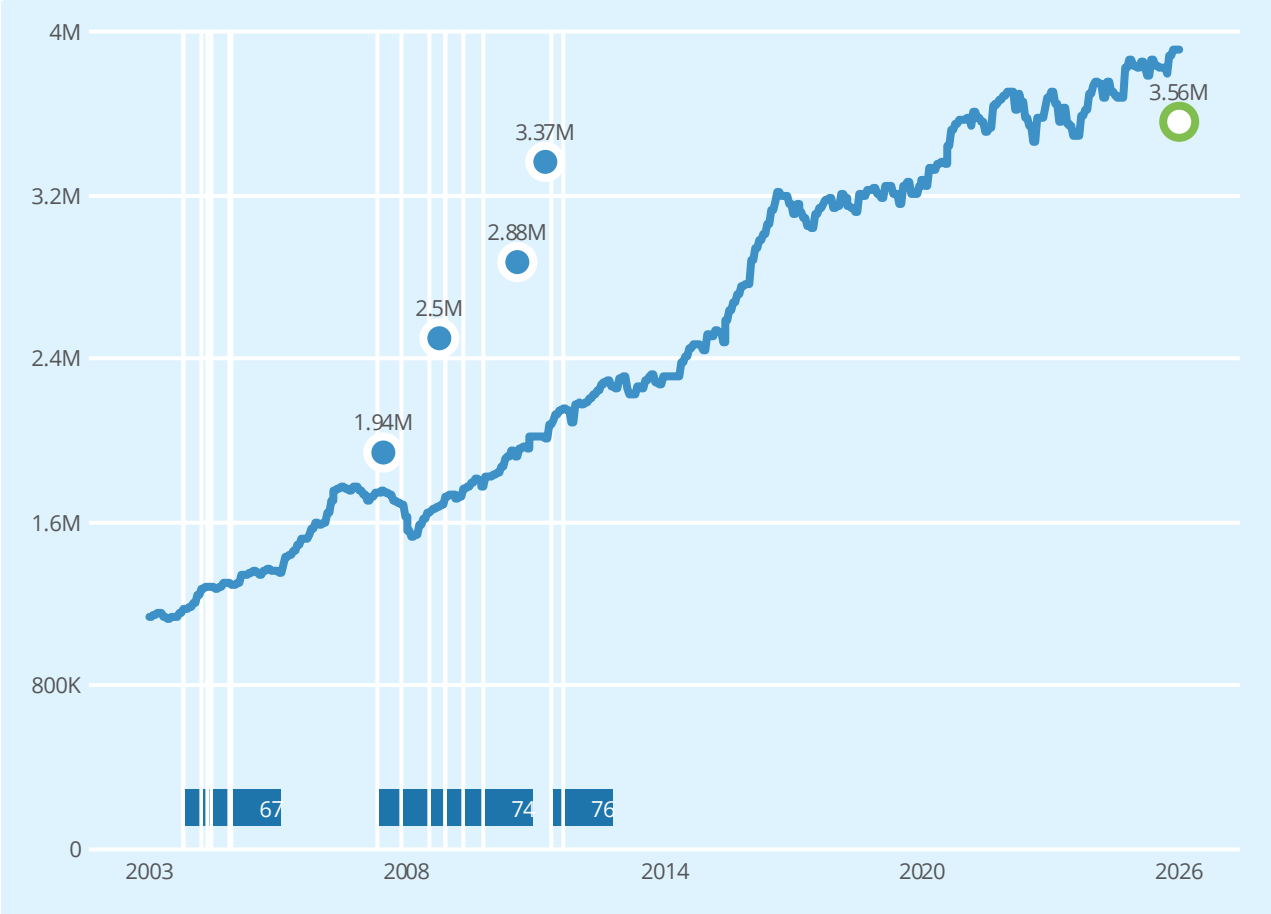
Leiligheten ligger i et barnevennlig område uten gjennomgangstrafikk, med flere lekeplasser og fotballbane like ved. Kollektivtransport finner du like i nærheten og Bøleråsen er kjent for sine flotte turmuligheter.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Terrassehus
2 Terrassehus
3 Terrassehus
4 Terrassehus
5 Terrassehus
6 Terrassehus
7 Rekkehus
+69 endringer

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 07.11.2020 | 12.11.2020 | 21.01.2021 | 2 990 000 | 3 225 000 | 140 000 | 3 365 000 |
| 09.08.2019 | 21.08.2019 | 07.11.2019 | 2 620 000 | 2 750 000 | 125 938 | 2 875 938 |
| 26.02.2016 | 29.02.2016 | 12.04.2016 | 2 100 000 | 2 380 000 | 122 366 | 2 502 366 |
| 23.08.2013 | 27.08.2013 | 16.09.2013 | 1 600 000 | 1 825 000 | 111 614 | 1 936 614 |

## Leiligheter til salgs i Bøleråsen grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

## Leiligheter solgt i Bøleråsen grunnkrets siste 12 mnd

13
leiligheter solgt

4.1M
**4 076 000** Prisantydning i snitt
**4 044 000** Salgspris i snitt
4.0M

Solgt i snitt i løpet av
22
dager
for 0.9% under prisantydning

## Analyse m²-priser

**66 977** NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 12 mnd
**59 333** Lyngåsen 7 Totalpris 3 560 000
**45 207** Bøleråsen grunnkrets i snitt siste 12 mnd

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Vestby |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 323260015 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Benjamin B Michelsen |

| Gateadresse |
| --- |
| Lyngåsen 7 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| LANGHUS | 1405 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 3

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: 323260015

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Oppgitt av tidligere eier at ny varmekabel ble utført av Assemblin AS og membran ble utført av Drøbakbad AS. Oppgitt rørarbeid utført av tidligere eier som er fagutlært rørlegger. Oppgitt av tidligere eier at downlights og tilførsel til overskap ble utført av fagutlært elektriker på dugnad. Oppgitt at renoveringen ble utført 25.02.2020. |
| Arbeid utført av | Assemblin AS og Drøbak bad AS |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Oppgitt av tidligere eier at det ble utført nytt sluk og ny membran på gulv og vegg |

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Oppgitt av tidligere eier at det ble utført kontroll av varmtvannsbereder, vannalarm og vannmåler. Utskifting av vannstoppventil. 09.05.2019 |
| Arbeid utført av | Wislandrør AS |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Oppgitt av tidligere eier at det har vært problemer med fukt i grunnmurene i borettslaget. Innvendig utlekting av vegger mot tilfylling ble demontert og det ble montert ett elektrisk system med innstøpte dioder i betongveggen |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Litt dårlig trekk i peis |

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

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Oppgitt av tidligere eier at Ski elektriske AS har utført kontroll av El-anlegget 07.08.2019. |

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 323260015

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Oppgitt av tidligere eier at det ble byttet vinduer og terrassedør 2020. Borettslaget har utført arbeid på terrasser og rekkverk uvisst hva og når. |
| Arbeid utført av | Palmgren AS |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 323260015

## Tilleggskommentar

En liten skjevhet i garasjeport. Manglende feste på dør til oppvaskmaskin.

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: 323260015

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Benjamin Michelsen | 3280d318405ee50d06b1<br>30442e96f34155c493b6 | 19.02.2026<br>19:41:33 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 323260015

- 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

# Tilstandsrapport

Kjedehus

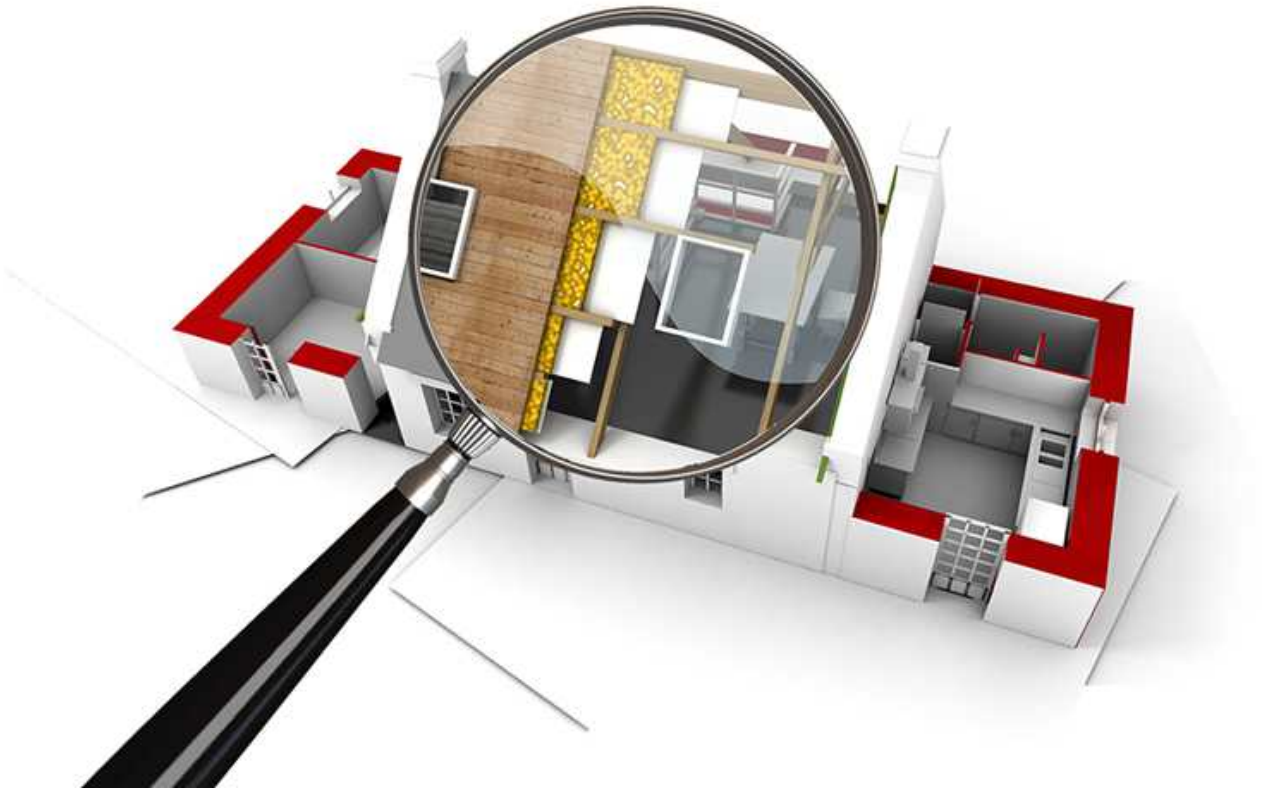
Lyngåsen 7 , 1405 LANGHUS

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 107, bnr. 237

Andelsnummer 42

**Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 60 m²**



**Befaringsdato:** 23.02.2026 **Rapportdato:** 24.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20310-1836 **Referansenummer:** TE8409

**Foretak:** Takst & Bygningskontroll AS **Takstingeniør:** Øyvind Støle

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Takst & Bygningskontroll AS

Takstingeniør/Tømrermeste

**Rapportansvarlig**

Øyvind Støle

post@takst-bk.no
419 32 720

Medlem av NITO

# 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.

## 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE
Boligblokk fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt komprimerte masser samt støpt kjellergulv. Etasjeskiller av betongkonstruksjoner. Yttervegger i betong og noe bindingsverk samt utvendig forblendet med malt panel og malt murpuss. Yttertak i trekonstruksjoner med saltak form tekket med takplater (Ikke besiktiget).
Parkeringsplass i felles garasjerekke med mulighet for El-bil lader. Bod like ved inngangen til leiligheten på 9,6 kvm.

OPPVARMING
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom og i entre. Resten av boligen varmes med elektriske panelovner supplert med vedfyring.

OPPSUMMERING TILSTAND
Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje.
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.

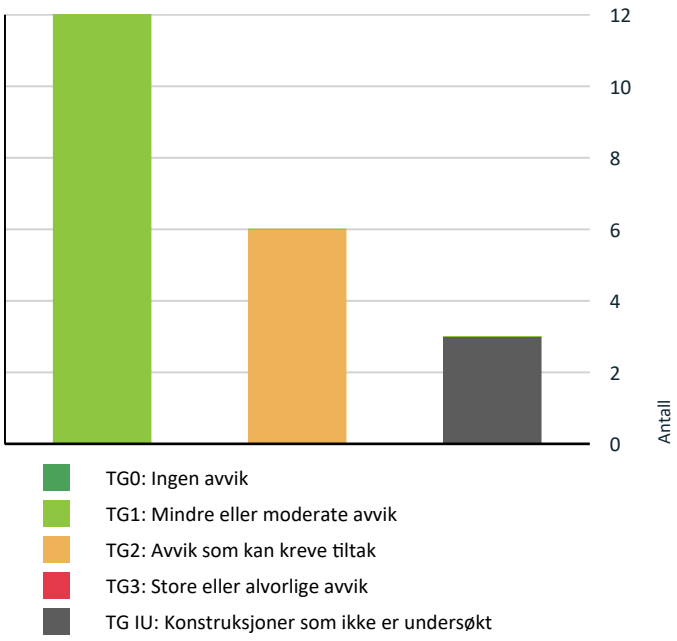
**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Kjedehus

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet**

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

# Tilstandsrapport

## KJEDEHUS

**Byggeår**
1985

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

**Anvendelse**
Boligformål

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

**Vedlikehold**
Leiligheten har ett normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

### TG 2 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

**Årstall:** 1985 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av dørene, på sikt vil utskiftning være aktuelt, men eksakt tidspunkt for dette er vanskelig å si noe om.



Dørblad subber og kan lage riper i gulv

### TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

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

### TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

# Tilstandsrapport

Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca 12,3 kvm.
Balkongen og rekkverk er oppført i tre. Imp. terrassebord på gulv. Strøm, utelys og solmarkise.

**Vurdering av avvik:**
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

**Konsekvens/tiltak**

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkongen når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov. Manglende inspeksjon kan medføre at skjulte skader ikke oppdages, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller redusert sikkerhet.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte flater. Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. De fleste gulvoverflater har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.



Sprek mellom staver ved kjøkken



Mindre skade på gulv

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik målt ved kjøkken, soverom og på stue.

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Dersom det skal legges nye gulv, bør underlaget rettes for å unngå oppsprekking og knirk.
Konsekvensen av skjevheter er at det kan påvirke møblering og innredning, samt gi økt risiko for slitasje og skader på gulv.

### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Det er ikke kjent om når det sist er feiet eller om det har vært branninspeksjon. På generelt grunnlag anbefales det tilsyn av feievesenet utvendig og innvendig. Eier opplyser at det er litt dårlig trekk i ovn.

### TG 1 Innvendige dører

# Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

### Andre innvendige forhold

Boligen har garderobeskap på soverom og i entre.

## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Badet ble iht tidligere egenerklæring renovert i 2020. Arbeidet ble utført av faglært/egeninnsats/dugnad. Ny varmekabel utført av Assemblin AS, membran utført av Drøbakbad AS. Rørarbeid utført av tidligere eier som er fagutlært rørlegger. Downlights og tilførsel til overskap utført av fagutlært elektriker på dugnad jf tidligere egenerklæring. Nytt sluk og ny membran på gulv og vegg.
Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Dette gjør det vanskelig å verifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, samt om nødvendige fuktsikringstiltak er på plass. Mangelen på dokumentasjon kan også skape usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen. 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 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 25 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

**Vurdering av avvik:**
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjnisje.

**Konsekvens/tiltak**
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for hele våtrommet, slik at alt vann ledes til sluk. Manglende fall medfører risiko for at vann ved lekkasje eller søl ikke renner til sluk, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



Mykfuge rundt slukrist er noe mangelfull

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Merk at dokumentasjon på membran ikke foreligger.

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 ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det finnes løsninger hvor innebygget sisterne er sikret med avrenning til toalettskål, men det er ikke dokumentert at dette er benyttet her.

**Konsekvens/tiltak**

Det bør innhentes dokumentasjon på at det er etablert en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om lekkasjer vil bli oppdaget i tide, noe som kan føre til skjulte vannskader og økte utbedringskostnader.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Spalten under dørbladet bør økes for å sikre bedre luftutveksling i rommet. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, noe som øker risikoen for fuktskader og soppdannelse på våtrommet.

# Tilstandsrapport



Liten spalte under dørblad

## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Målinger med protimeter (fuktmåler) er foretatt på overflater uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

## 2 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og vannstoppsystem. Avsatt plass til kjøl/fryseskap.

Kjøkkenet viser tegn til normal slitasje, og det er påvist noen mindre skader i overflatene. Skadene er imidlertid ikke mer omfattende enn det man kan forvente, gitt kjøkkenets alder, og innredningen fungerer fortsatt tilfredsstillende.

Komfyrvakt anbefales montert selv om det ikke var krav på oppføringstidspunktet for boligen/leiligheten. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier

## 2 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber/stål. Det er besiktiget i rørskap.
Rørarbeid utført av tidligere eier som er fagutlært rørlegger jf tidligere egenerklæring.

### TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i seksjonen av plast.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

Utenom bad og kjøkken har boligen naturlig ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold).

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmegang og brann.

## TG IU Andre installasjoner

Eier har opplyst om følgende varmekilder:
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom og i entre. Resten av boligen varmes med elektriske panelovner supplert med vedfyring.
Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG er ikke vurdert.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden 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?
   **Ukjent**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**

   **Om samsvarserklæring foreligger er ikke kjent.**

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**

   Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

# Tilstandsrapport

6. **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**

9. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja På bakgrunn av manglende dokumentasjon anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.**

**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.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.*

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

**Konsekvens/tiltak**

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.
Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner innendørs, noe som kan ha negative konsekvenser for brukernes helse.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje i rekke



**Anvendelse**
Parkering

**Byggeår**

**Kommentar**
Byggeår er ikke kjent.

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Garasje i rekke på 15 kvm. Oppført på støpt ringmur til antatt stabile masser. Vegger av bindingsverk med utvendig malt kledning. Saltakskonstruksjon tekket med papp. Asfaltert grunn. Vippeport i front.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# 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

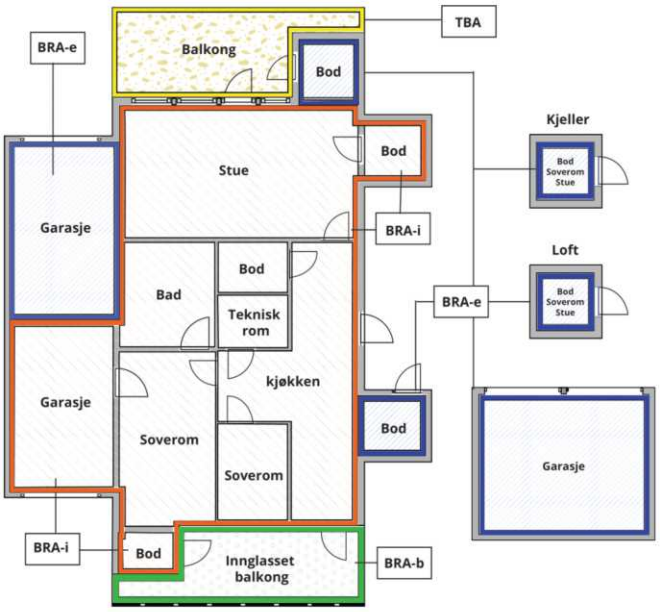
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 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

## Kjedehus

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2 Etasje | 60 | 10 | | 70 | 12 |
| **SUM** | **60** | **10** | | | **12** |
| **SUM BRA** | **70** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2 Etasje | Entré, bad/vaskerom, kjøkken, soverom, spisestue, stue, kontor | Bod i gang | |

**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.

## Garasje i rekke

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1 Etasje | | 15 | | 15 | |
| **SUM** | | **15** | | | |
| **SUM BRA** | **15** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1 Etasje | | Garasje | |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 23.2.2026 | Øyvind Støle | Takstingeniør |
| | Benjamin B Michelsen | Kunde |

## Matrikkeldata

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

**Adresse**
Lyngåsen 7

**Hjemmelshaver**
Lyngåsen Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| /LYNGÅSEN BORETTSLAG | 961704669 | | | Michelsen Benjamin Bråthen |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
42

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | | Nei |
| Plantegning | | | Ingen | | Nei |
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 24.02.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

**PERSONVERN**

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

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.

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Lyngåsen 7, 1405 LANGHUS** | |
| Dato for energimerking<br>**03.03.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-265795** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**6561187** |
| Gårdsnummer<br>**107** | Bruksnummer<br>**237** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**U0101** |




## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1985** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**60,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**60,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Mekanisk avtrekk** | |

## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**169,31 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**193,91 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**12 195 kWh** |

FRONTLINE VESTBY EIENDOMSMEGLING AS
v/Malin Edvardsen
Sentrumsveien 13, 1540 VESTBY
E-post: malin.edvardsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 323260015 . Vår ref.: 4171-1-707 Dato: 17.02.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Lyngåsen Brl Ba |
| Organisasjonsnr: | 961704669 |
| Andelseier: | Michelsen, Benjamin Bråthen |
| Leilighetsnummer: | 707 |
| Adresse: | Lyngåsen 7, 1405 LANGHUS |
| Andelsnummer: | 42 |
| Gnr. | 107 |
| Bnr. | 237 |
| Borettsinnskudd: | Kr. 26 208,00 ,– |

**Opplysninger om boligselskapet:**

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

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

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |
| Lånenr.: | 90527175126 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 6,30% |
| Restsaldo | 43 511 411,00 |
| Innfrielsesdato: | 28.08.2050 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Nei |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 608,50,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Felleskostnader lik fordeling | 2 593,80 | |
| Lån lik fordeling | 244,00 | |
| Kommunale avgifter | 1 563,00 | 1 440,00 fra 01.03.2026 |
| Lån fordelt etter brøk | 485,00 | |
| Felleskostnader, brøk | 722,70 | |

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 222,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 8 651,- |
| Annen formue: | 16 497,- |
| Gjeld: | 156 372,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |
| Lånenummer: | 90527175126 |
| Restsaldo: | 155 844,40 |
| Kapitalkostnader: | 1 041,91 |
| IN-avtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 155 844,40,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**
**NB**! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier og melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no da vi her har fullmakt til å godkjenne andelseier på vegne av styret. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: lyngasen@styrerommet.no

**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 6.725,– 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

# Eierskiftetjenester 2026

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---|
| **Megleropplysninger i Ambita Infoland:** | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 950 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 375 kr |
| Meglerpakke 2 | 3 125 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 250 kr |
| | |
| **Enkeltprodukter i Ambita Infoland:** | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 410 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 550 kr |
| | |
| **Eierskifter:** | |
| Borettslag / Sameier | 6 725 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 500 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 5 044 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 406 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 725 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)<br>(Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076) | 6 250 kr + 1 076 kr |

# Vedtekter for Lyngåsen borettslag, org nr 961 704 669.

Sist endret på generalforsamling 10.06.2021.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål/organisering

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune. Borettslaget er frittstående.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

### 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

## 4. Borett og overlating av bruk

### 4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### 4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

### 4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

Sikringsskap skal holdes låst og nøkkel oppbevares separat.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 6-1 Felleskostnader

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

### 6-2 Betaling av felleskostnader

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

### 6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### 7-1 Mislighold

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

### 7-2 Pålegg om salg

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

### 7-3 Fravikelse

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

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

**8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

**8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

**8-4 Representasjon og fullmakt**

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

**9. Generalforsamlingen**

**9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

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

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

**9-5 Møterett**

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

**9-6 Møteledelse og protokoll**

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

**9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

**9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

**10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

**10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

**10-2 Taushetsplikt**

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

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

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

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

# HUSORDENSREGLER FOR LYNGÅSEN BORETTSLAG

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

## FORMÅL

1. Husordensreglene skal skape best mulig bomiljø i borettslaget.

## GRUNNLAG

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

## HÅNDHEVELSE AV REGLENE

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

## GENERELLE REGLER

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

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

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

Det er forbud mot oppbevaring av gassbeholdere i innendørs boder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

vei.

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

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

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

27. Husdyrhold - se eget kapittel.

## Bygninger og fellesområde – utvendige og innvendige anordninger/arbeider

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Klager

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

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

# TRAFIKK- OG PARKERINGSBESTEMMELSER LYNGÅSEN BORETTSLAG

## FORMÅL

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

## GYLDIGHETSOMRÅDE

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

## TRAFIKKBESTEMMELSER

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

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

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

## PARKERINGSBESTEMMELSER

### Parkeringsområder

5. Lyngåsen Borettslag disponerer følgende parkeringsområder:

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

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

## Garasjer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Det skal ikke oppbevares gassbeholdere i garasjer.

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

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

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

## Annen parkering

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

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

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

20. Parkering utenfor oppmerkede parkeringsplasser er ikke tillatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

## Lading av elbil/ hybridbil

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

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

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

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

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

# REGLER FOR HUSDYRHOLD LYNGÅSEN BORETTSLAG

1. Reglene omfatter alle husdyr og kjæledyr.

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

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

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

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

6. Klager - Se husordensreglenes punkt 43.

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 4171
LYNGÅSEN BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i LYNGÅSEN BORETTSLAG

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:**

30. april 2025 kl. 18:00, på Haugjordet ungdomsskole.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Søknad om utvendig trapp mellom balkonger i Lyngåsen 14 U0101 leilighetsnummer 1406
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av valgkomiteen
10. Valg av velferdskomité

Med vennlig hilsen,
**Styret i LYNGÅSEN BORETTSLAG**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteleder velges på generalforsamlingen.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Protokollfører og protokollvitner velges på generalforsamlingen.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

**Vedlegg**

1. 4171 Årsrapport.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 345 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse vedtas på generalforsamlingen.

---

Sak 7

# Søknad om utvendig trapp mellom balkonger i Lyngåsen 14 U0101 leilighetsnummer 1406

**Forslag fremmet av:**
Georg Nielsen - Andelsnummer 134

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Til styret v/generalforsamling 2025

**SØKNAD OM TRAPP MELLOM BALLKONGER I NR 14 – U0101 LEILIGHET 1406**

Som tidligere nevnt for styret så søker vi om å få laget en trapp fra øvre veranda til nedre slik at vi får en direkte adgang til terrassen nede uten å må gå gjennom soverom.

Trappen blir plassert inntil betong skille vegg mot nord.

Denne trappen vil få ett direkte løp som vist på vedlagte skisser.

Målene er som følger 2,7 m høyde, 2,7 m dyp og en vinkel på 45 grader

Denne trappen blir laget i henhold til gjeldene regler for trapper og blir malt med **møre royal** samme farge som veranda gulv, rekkverket blir hvitt som rekkverket rundt verandaen er i dag.

Av en eller annen grunn har tidligere eiere laget egen innsyns vegg både mot sør og nord inne på min platting noe som gjør det umulig å vedlikeholde (vegg fra nr 16 og 14 og min vegg står med 15 cm mellomrom og av den grunn ikke mulig å skrape og male), ønsker å rive disse veggene på egen terrasse og lage det likt som naboer mot sør da vil det bli mulig og vedlikeholde og det vil se pent ut da det blir likt i nummer 14 og 12.

Jeg har vært i kontakt med naboer, andelsnummer 133 og 139 som ikke har innvendinger til trappen eller prosjektet forøvrig.

**Styrets innstilling**
Styret bekrefter at eier av andelsnummer 133 og 139 ikke har innsigelser mot oppføring av trapp.

Andelseier plikter å sjekke om dette er søknadspliktig ihht plan og bygningsloven.

Nødvendig vedlikehold av trapp må bekostes av andelseier 134

**Forslag til vedtak**
Generalforsamlingen gir samtykke til at det oppføres utvendig trapp i henhold til saksfremstilling, styrets innstilling og vedlagte dokumentasjon.

**Vedlegg**

2. images.jfif

3. Trapp 1.pdf

4. Trapp 2.pdf

5. Trapp 3.pdf

6. trapp 4.pdf

---

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Innstilling er ikke klar, legges ut på vibbo når den foreligger, senest på generalforsamlingen.

### Roller og kandidater

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

**Valg av 1 styremedlem 1 år** Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

---

Sak 9

## Valg av valgkomiteen

Innstilling er ikke klar, legges ut på vibbo når den foreligger, senest på generalforsamlingen.

### Roller og kandidater

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

---

Sak 10

## Valg av velferdskomité

Innstilling er ikke klar, legges ut på vibbo når den foreligger, senest på generalforsamlingen.

### Roller og kandidater

**Valg av 4 velferdskomite** Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

---

# Styrets årsrapport

## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagetstillitsvalgte vært:

| Styret | Valgperiode |
|---|---|
| Leder Eirik Sjøvoll, Lyngåsen 67 | 2024-2026 |
| Styremedlem Jostein Mellegård Jakobsen, Lyngåsen 62 | 2023-2025 |
| Styremedlem Kenth Louis Hansen Joseph, Lyngåsen 1 | 2024-2026 |
| Styremedlem Isabel Sanvær, Lyngåsen 7 | 2024-2026 |
| Styremedlem Hanne Marit Rygg, Lyngåsen 23 | 2023-2025 |
| Varamedlem Mikael Ålund, Lyngåsen 67 | 2024-2025 |
| Varamedlem Joakim Jacobsen Nedregård, Lyngåsen 36 | 2024-2025 |

### Valgkomiteen

Linn Anette HaugLyngåsen 43

Isabel SandværLyngåsen 7

Jostein M JakobsenLyngåsen 62

### Velferdskomiteen

Carina Hesleskaug  Lyngåsen 1

Tihana Dugacki Lyngåsen 3

Magdeli Frantzen Lyngåsen 3

Hanne Marit Rygg Lyngåsen 23

### Styrets arbeid

Perioden som har vært:

Styret har avholdt følgende møter og befaringer:

• 15 styremøter, 18/4-24-8/4-25. Behandlet ca 80 saker, flere av sakene behandlet/fulgt opp på flere styremøter

• 1 regnskapsmøte

• 1 budsjettmøte

• Svart ut henvendelser fra beboere

• Befaringer med takstmenn

• Vedlikeholdsrunder i borettslaget.

• HMS-runder i borettslaget.

• Lekeplasskontroll og utbedringer ihht denne

• Brannvernrunder

• Befaringer med håndverkere i forbindelse med diverse nødvendig vedlikehold ute/inne i borettslaget.

• Befaring oppsetting av skjermvegg ihht vedtak fra generalforsamling 2024

• Øvrige avtaler er videreført

• 2 dugnader - 66 fremmøtte vår og 31 fremmøtte høst (+ styret m/vara)

• 7 innmeldte skadesaker

Styret har innkalt varamedlemmene til nesten alle styremøter.

**Parkering**

Vi har samarbeid med Allpark AS for oppfølging av borettslagets parkeringsregler. Det er en utfordring at flere garasjeporter tidvis står åpne/ulåst hele dagen. De aller fleste tar ansvar og lukker etter seg, dette ihht husordensreglene.

Vi har også ved noen tilfeller oppdaget at andelseiere ikke benytter ladestasjon til lading av el-bil, men benytter stikkontakt på vegg. Dette er ikke lov og kan i ytterste konsekvens medføre brann.

**Lading av elbiler**

Styret har videreført avtalen med El-kontakten. Alle ladestasjoner som monteres i borettslaget skal monteres av El-kontakten og være av merke Zaptec Pro.

**Vedlikehold i borettslaget – styrets ansvar**

I 24/25 blitt skiftet kledning på to vegger grendehus, samt malt grendehus.

Det har flere steder også blitt utført skifte av kledning.

Gjennomført vedlikeholdsspyling av andeler

Gjennomført ventilasjonsrens av andeler

Gjennomført utbedring og rengjøring av avfallsbrønner/-containere

Gjennomført maling av sydvendte og enkelte nordvendte gavlvegger blokker

**Vaktmesterordningen**

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

**Velferden**

Velferden har bidratt til mange hyggelige sammenkomster i året som har vært: Julegrantenning/juleverksted, Halloweenfest for skumle små og store, sommerfest som var til stor glede for de fremmøtte, deltakelse på dugnaden og sommerfest for de voksne, med god plass til flere.

Styret takker velferden for det engasjementet og drivet de har. Vi gleder oss til nye begivenheter i 25/26. Takk!

**Vannlekkasje nyttårsaften 2024**

Styret ønsker å takke samtlige andelseiere som utviste stor tålmodighet og fant alternative løsninger. Rett og slett uflaks at slikt skjer på en dag som denne, men «krisen» håndterte samtlige veldig godt!

**Fremtidige planer:**

· Behov for utbedringer i perioden:

o Montering av lufteventiler - radon

o Garasjeanlegg – kontroll av betong og bæreevne.

o Bygningsmasse, deler av rekkehusene – beising/maling og skifte av kledning

o Overlys (dette er røyklukene i blokkene) - Sjekk og utbedring.

## ÅRSREGNSKAPET

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

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold som til nødvendig utskiftning av kledning, maling av gavlvegger blokker, vedlikeholdsspyling avløpsrør og skifte av sentraler – fuktsikring. Videre - forsikringer, og kommunale avgifter som nå inngår i felleskostnadene etter omleggingen fra Nordre Follo Kommune (fra januar 2021), og avregnes den enkelte andelseier etter at borettslaget er fakturert i sin helhet fra kommunen (avregningen skjer i mars året etter). Samtidig var konsulenthonorar og andre driftskostnader generelt lavere enn budsjettert. Både finansinntektene og finanskostnader er høyere enn budsjettert.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler kr. 5 859 108 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med kr 3 022 000 til ordinær drift og vedlikehold av borettslaget. Inkludert i dette er det budsjettert med kr 2 000 000 til større vedlikehold som omfatter maling deler av rekkehusene samt nødvendig utskifting av kledning

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold & andre driftskostnader i den grad det foreligger estimater.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til generalforsamlingen i Lyngåsen Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lyngåsen Borettslag som viser et underskudd på kr. 645.089. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med 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.

## Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 1 11 av 28 4171_årsregnskap.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 27.03.2025

ALPHA REVISJON AS

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 1 12 av 28 4171_årsregnskap.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 27.03.2025

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

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

## DISPONIBLE MIDLER

| | Note | Regnskap 2 024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **6 311 220** | **6 434 221** | **6 311 220** | **5 859 108** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 645 089 | 1 159 758 | 1 329 452 | -117 762 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 14 | 38 262 | 38 262 | 7 548 | 38 262 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | 14 | 0 | -215 000 | 0 | 0 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 16 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 16 | -1 135 463 | -1 106 021 | -923 000 | -731 000 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **-452 112** | **-123 001** | **414 000** | **-810 500** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **5 859 108** | **6 311 220** | **6 725 220** | **5 048 608** |

## SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | |
|---|---|---|
| Omløpsmidler | 6 132 246 | 6 558 611 |
| Kortsiktig gjeld | -273 137 | -247 391 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | **5 859 108** | **6 311 220** |

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

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 13 511 849 | 12 045 318 | 13 563 000 | 14 275 341 |
| Andre inntekter | 3 | 327 631 | 313 793 | 250 000 | 250 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **13 839 480** | **12 359 111** | **13 813 000** | **14 525 341** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -47 999 | -47 799 | -55 000 | -55 000 |
| Styrehonorar | 5 | -339 000 | -339 000 | -345 000 | -345 000 |
| Avskrivninger | 14 | -38 262 | -38 262 | -38 262 | -38 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -12 500 | -11 938 | -15 000 | -16 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -337 965 | -321 403 | -345 000 | -362 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -56 123 | -114 579 | -220 000 | -70 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -3 424 636 | -1 950 181 | -2 868 000 | -3 022 000 |
| Forsikringer | | -1 307 872 | -979 048 | -1 150 000 | -1 380 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -3 744 239 | -3 332 368 | -3 500 000 | -3 737 016 |
| Energi/fyring | | -333 078 | -270 782 | -350 000 | -350 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -1 229 407 | -1 146 883 | -1 200 000 | -1 248 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -945 342 | -984 161 | -1 293 500 | -1 363 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-11 816 422** | **-9 536 402** | **-11 379 762** | **-11 986 016** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **2 023 058** | **2 822 709** | **2 433 238** | **2 539 325** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 123 320 | 141 826 | 50 000 | 50 000 |
| Finanskostnader | 12 | -2 791 467 | -2 360 573 | -2 601 000 | -2 783 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-2 668 147** | **-2 218 747** | **-2 551 000** | **-2 733 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-645 089** | **603 962** | **-117 762** | **-193 675** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 603 962 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -645 089 | 0 | | |

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

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 13 | 79 186 198 | 79 186 198 |
| Tomt | | 483 473 | 483 473 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 2 586 972 | 2 625 234 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **82 256 643** | **82 294 905** |
| | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 247 596 | 107 689 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 1 501 141 | 1 513 398 |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | 59 975 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 687 248 | 126 948 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 5 758 | 0 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 2 328 728 | 4 358 678 |
| Innestående i andre banker | | 25 533 | 25 533 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **4 855 979** | **6 132 246** |
| | | | |
| **SUM EIENDELER** | | **87 112 622** | **88 427 150** |
| | | | |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 215 * 100 | | 21 500 | 21 500 |
| Opptjent egenkapital | | 27 954 868 | 28 599 957 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **27 976 368** | **28 621 457** |
| | | | |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 44 489 743 | 44 898 642 |
| Borettsinnskudd | 17 | 14 633 914 | 14 633 914 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **59 123 657** | **59 532 556** |
| | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 89 052 | 30 013 |
| Leverandørgjeld | | -110 120 | 211 066 |
| Påløpte renter | | 27 910 | 29 767 |
| Annen kortsiktig gjeld | 18 | 5 754 | 2 292 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **12 597** | **273 137** |
| | | | |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **87 112 622** | **88 427 150** |
| | | | |
| Pantstillelse | 19 | 63 433 914 | 63 433 914 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Nordre Follo, 17.03.2025
Styret i Lyngåsen Borettslag

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

Isabel Sandvær/s/ Hanne Marit Rygg/s/

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 5 528 940 |
| Kommunale avgifter | 3 737 016 |
| Felleskostnader brøk | 2 002 452 |
| Lånekostnad 1 | 1 624 968 |
| Lånekostnad 2 | 629 520 |
| Vask av oppgang | 16 268 |
| Netbetaling | 15 310 |
| Avregning | -18 417 |
| Avregning kommunale avgifter | -24 208 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **13 511 849** |

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Lading el-bil | 249 389 |
| Egenandel forsikring | 25 000 |
| Utleie | 17 300 |
| Tilkobling el-bil | 10 000 |
| Tilskudd statsforvalter | 10 000 |

| | |
|---|---|
| Nøkler | 7 450 |
| Fjerning av jernbanesviller | 4 894 |
| Opprydning reskontro | 2 292 |
| Nettinnbetalinger | 1 306 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **327 631** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -47 799 |
| Gaver til ansatte | -200 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-47 999** |

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 2023/2024, og er på kr 339 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 910, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 500.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -44 783 |
| Blodstrupmoen Norge AS | -11 340 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-56 123** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Fuktspesialisten AS | -447 000 |
| Lauritsen AS | -1 321 609 |
| Nordre Follo Maling og Overflateteknikk AS | -573 750 |
| Nrc Gravco As | -214 739 |
| **SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD** | **-2 557 098** |
| Drift/vedlikehold bygninger | -372 655 |
| Drift/vedlikehold VVS | -14 238 |
| Drift/vedlikehold elektro | -167 850 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -36 833 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -21 702 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -99 366 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -16 121 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -35 454 |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg | -94 378 |
| Kostnader dugnader | -8 941 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-3 424 636** |

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

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -3 735 803 |
| Feieavgift | -8 436 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-3 744 239** |

**NOTE: 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -66 408 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -45 265 |
| Håndverktøy | -1 745 |
| Annet driftsmateriale | -24 821 |
| Vaktmestertjenester | -314 022 |
| Renhold ved firmaer | -9 670 |
| Snørydding | -344 232 |
| Andre fremmede tjenester | -76 884 |
| Kontor- og datarekvisita | -4 480 |
| Trykksaker | -1 136 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -910 |
| Andre kontorkostnader | -2 227 |
| Telefon/bredbånd | -10 272 |
| Telefon u/mva | -3 626 |
| Porto | -600 |
| Bank- og kortgebyr | -6 140 |
| Øreavrunding | 0 |
| Velferdskostnader | -20 072 |
| Tap på fordringer, | -12 831 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-945 342** |

**NOTE: 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter bank | 117 838 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 3 682 |
| Andre renteinntekter | 1 799 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **123 320** |

**NOTE: 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån | -2 791 467 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-2 791 467** |

**NOTE: 13**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Tomteverdi utskilt | -483 473 |
| Tilgang 1986, kostpris | 79 669 671 |

| | | |
|---|---|---|
| **SUM BYGNINGER** | | **79 186 198** |

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

**NOTE: 14**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| **Oppvaskmaskin** | | |
| Kostpris | 52 840 | |
| Avskrevet tidligere | -22 644 | |
| Avskrevet i år | -7 548 | |
| | | 22 648 |
| Gressklipper | | |
| Tilgang 2022 | 184 286 | |
| Avskrevet tidligere | -30 714 | |
| Avskrevet i år | -30 714 | |
| | | 122 858 |
| Fellesareal | | |
| Kostpris | 342 333 | |
| | | 342 333 |
| Garasjeanlegg | | |
| Kostpris | 720 000 | |
| Tilgang 2008 | 1 379 133 | |
| | | 2 099 133 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **2 586 972** |

| | |
|---|---|
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **-38 262** |

**NOTE: 15**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Periodisering ladeinntekter (fra 2025 til 2024) | 59 975 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **59 975** |

**NOTE: 16**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,30 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|---|---|---|
| | -41 000 | |
| Opprinnelig 2020 | 000 | |
| Økning lån 2022 | -7 800 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 3 901 358 | |
| Nedbetalt i år | 408 899 | |
| | | -44 489 743 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-44 489 743** |

**NOTE: 17**
**BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 18**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Innbetaling felleskostnader (periodisert) | -5 754 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-5 754** |

**NOTE: 19**
**PANTSTILLELSE**

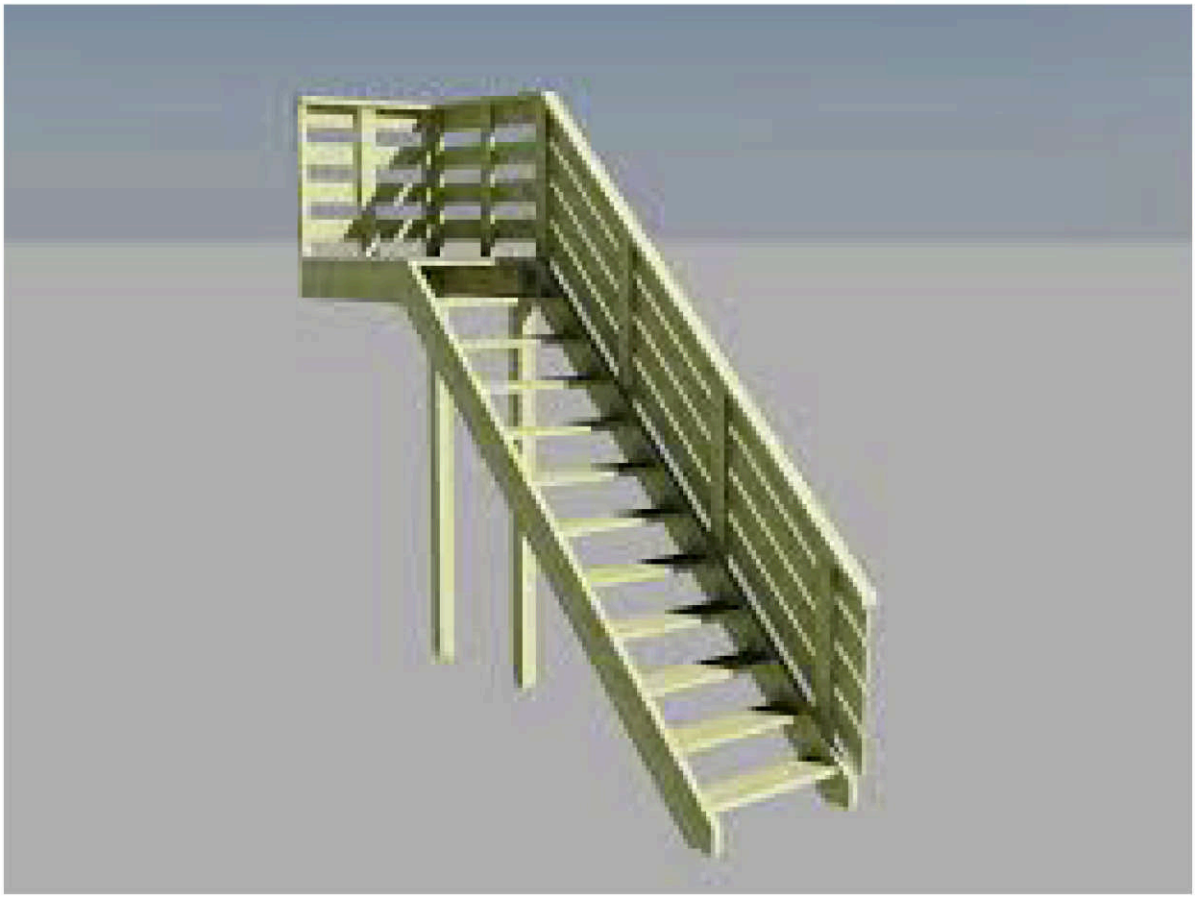
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 14 633 914 |
| Pantelån | 44 489 743 |
| **TOTALT** | **59 123 657** |

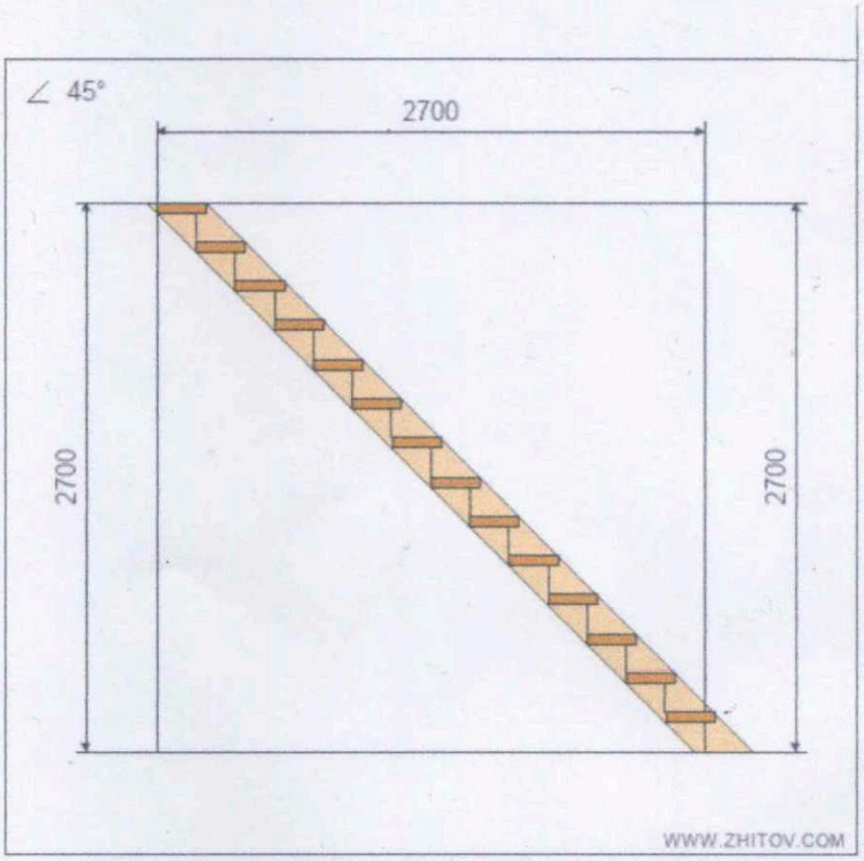
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

Vedlegg 2 til sak 7. Søknad om utvendig trapp mellom balkonger i Lyngåsen 14 U0101 leilighetsnummer 1406



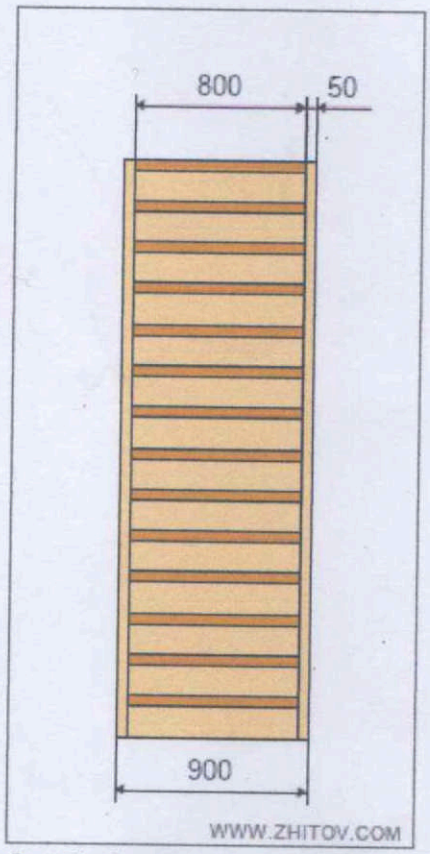
# Beregning av trinn på trappevanger



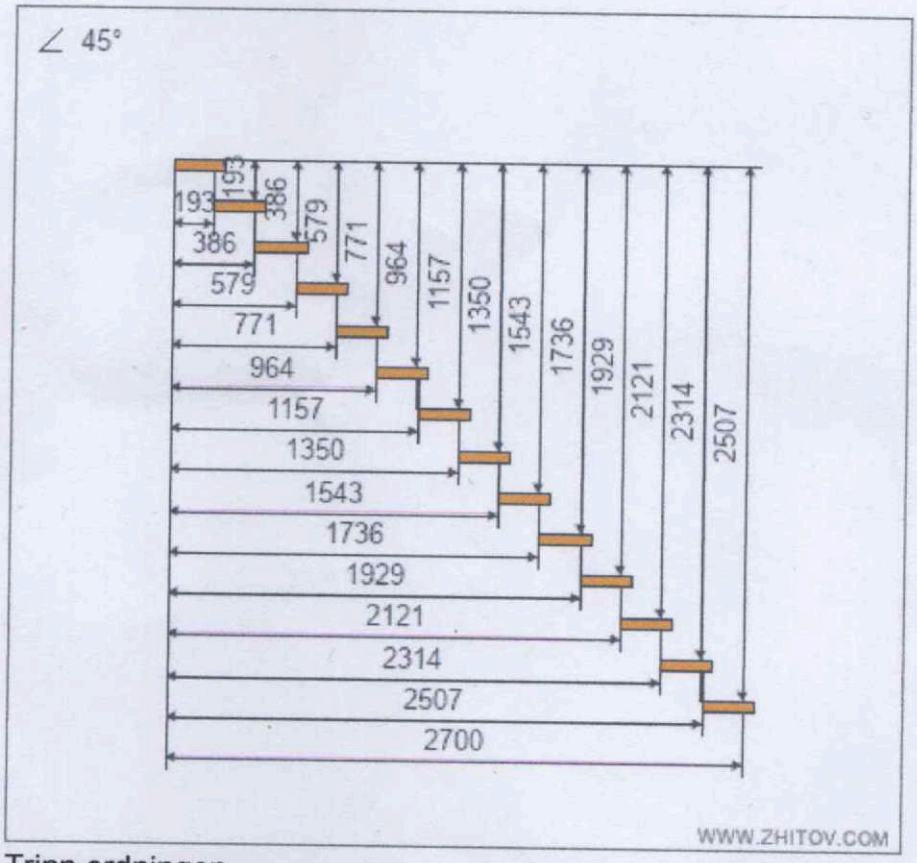

side visning



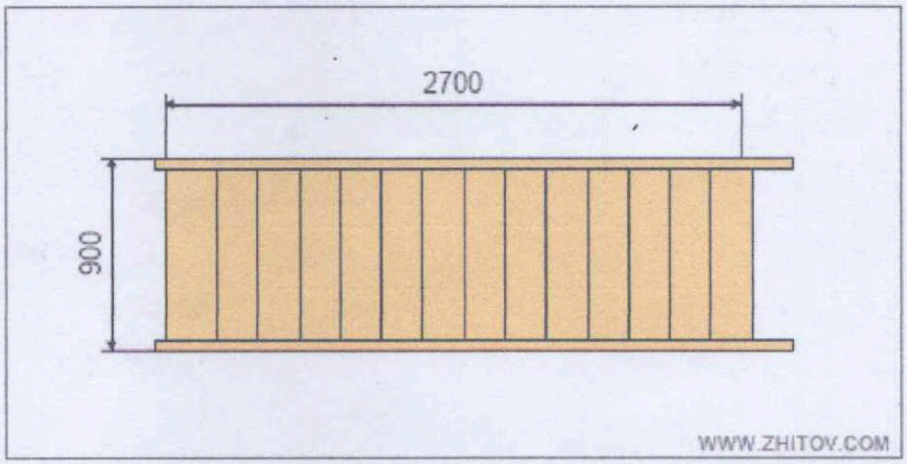
Scanned by TapScanner



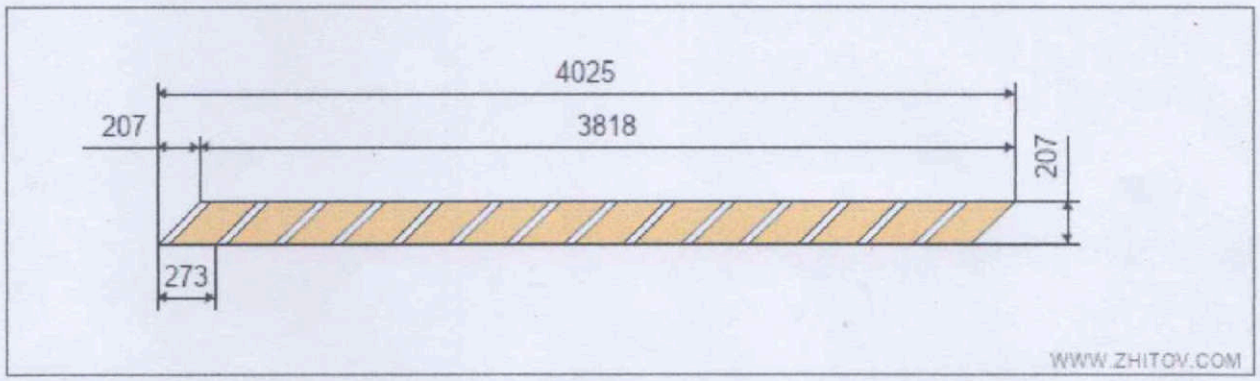

Sett forfra



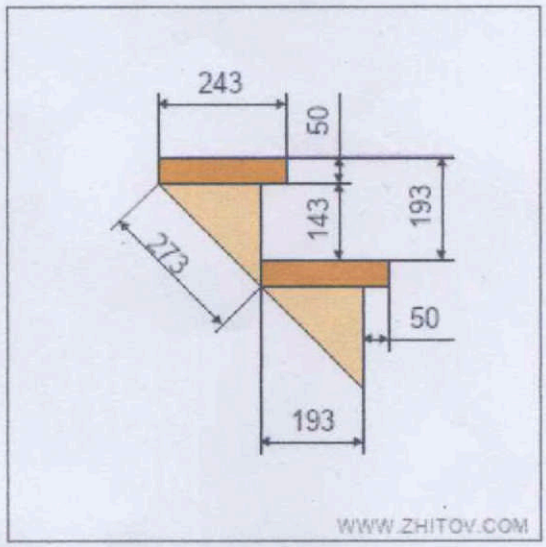

Trinn ordningen



ovenfra



Tegning av trappevangen



tegning trinn

Initial data

Høyde på trappen 2.7 m (2700 mm)

Lengden på trapperom i planen 2700 mm

Velg antall trinn 14

Tykkelsen på trinnene 50 mm
Trappenese 50 mm

## Vanger

Lengden på vangen 4025 mm
Vinkelen på vangen 45°

## Trinn størrelse

Trinn høyde 193 mm
Trinn dybde 243 mm
Høyden på stusstrinn 143 mm

© www.zhitov.com

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 30.04.25
**Selskapsnummer:** 4171 **Selskapsnavn:** LYNGÅSEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for LYNGÅSEN BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer:** 961704669
Møtet ble avholdt 30. april kl. 18:00, på Haugjordet ungdomsskole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

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

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Hanne K. Railo, OBOS velges som protokollfører og Mikael Ålund og Kari Forseth Kvamme som protokollvitner.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 345 000.

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

## 7. Søknad om utvendig trapp mellom balkonger i Lyngåsen 14 U0101 leilighetsnummer 1406

Fremmet av: Georg Nielsen - Andelsnummer 134

Til styret v/generalforsamling 2025

**SØKNAD OM TRAPP MELLOM BALLKONGER I NR 14 – U0101 LEILIGHET 1406**

Som tidligere nevnt for styret så søker vi om å få laget en trapp fra øvre veranda til nedre slik at vi får en direkte adgang til terrassen nede uten å må gå gjennom soverom.

Trappen blir plassert inntil betong skille vegg mot nord.

Denne trappen vil få ett direkte løp som vist på vedlagte skisser.

Målene er som følger 2,7 m høyde, 2,7 m dyp og en vinkel på 45 grader

Denne trappen blir laget i henhold til gjeldene regler for trapper og blir malt med **møre royal** samme farge som veranda gulv, rekkverket blir hvitt som rekkverket rundt verandaen er i dag.

Av en eller annen grunn har tidligere eiere laget egen innsyns vegg både mot sør og nord inne på min platting noe som gjør det umulig å vedlikeholde (vegg fra nr 16 og 14 og min vegg står med 15 cm mellomrom og av den grunn ikke mulig å skrape og male), ønsker å rive disse veggene på egen terrasse og lage det likt som naboer mot sør da vil det bli mulig og vedlikeholde og det vil se pent ut da det blir likt i nummer 14 og 12.

Jeg har vært i kontakt med naboer, andelsnummer 133 og 139 som ikke har innvendinger til trappen eller prosjektet forøvrig.

**Styrets innstilling**
Styret bekrefter at eier av andelsnummer 133 og 139 ikke har innsigelser mot oppføring av trapp.

Andelseier plikter å sjekke om dette er søknadspliktig ihht plan og bygningsloven.

Nødvendig vedlikehold av trapp må bekostes av andelseier 134

> **Forslag til vedtak:**

> Generalforsamlingen gir samtykke til at det oppføres utvendig trapp i henhold til saksfremstilling, styrets innstilling og vedlagte dokumentasjon.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 8. Valg av tillitsvalgte

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Hanne Marit Rygg

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Hanne Marit Rygg

**Styremedlem 1 år (1 år)**

Følgende ble valgt:
Ivar Lysjø

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Ivar Lysjø

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Håvard Kallhovd
Espen Reian
Mikael Ålund

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Håvard Kallhovd
Espen Reian
Mikael Ålund

## 9. Valg av valgkomiteen

**Valgkomite (1 år)**

Følgende ble valgt:
Georg Nielsen

Styret gis også fullmakt til å oppnevne en kandidat til valgkomiteen.

Følgende stilte til valg:
Georg Nielsen

## 10. Valg av velferdskomité

**Velferdskomite (1 år)**

Følgende ble valgt:
Tihana Dugacki
Magdeli Frantzen
Carina Hesleskaug
Kari Forseth Kvamme
Hanne Marit Rygg

Valgt ved akklamasjon.

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

Protokollen godkjennes av undertegnede

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

Protokollvitne 1
Navn: Mikael Ålund/s/

Protokollvitne 2
Navn: Kari Forseth Kvamme/s/

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

# Borettslagsandel

## Bruksenhet

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Lyngåsen 7 | U0101 | 107/237 | 72 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |

## Andelseiere

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| MICHELSEN BENJAMIN B<br>060501***** | Eiendomsrett<br>1/1 | Lyngåsen 7<br>1405 | Bosatt |

## Vegadresse: Lyngåsen 7

## Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 1405 LANGHUS | Kirkesogn | 02100301 Langhus |
| Grunnkrets | 210 Bøleråsen | Tettsted | 801 Oslo |
| Valgkrets | 4 Langhus | | |

# Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 72 | 6561187 | | Terrassehus (135) | Tatt i bruk (TB) | 11.10.1985 |

## 72: Bygning 6561187: Terrassehus (135), Tatt i bruk 11.10.1985

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 2186 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 2186 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | Elektrisitet | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | Elektrisk | Antall boenheter | 21 |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Igangsettingstillatelse | 13.03.1985 | 13.03.1985 |
| Tatt i bruk | 11.10.1985 | 11.10.1985 |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H02 | 6 | 498 | 0 | 498 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 6 | 558 | 0 | 558 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 6 | 598 | 0 | 598 | 0 | 0 | 0 |
| U02 | 3 | 532 | 0 | 532 | 0 | 0 | 0 |

## *Borettslag*

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

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

| Type | Matrikkelnr | Beregnet areal | Arealmerknader |
|---|---|---|---|
| Grunneiendom | 107/237 | 48317.5 | |

FERDIGATTEST

Kommune
SKI

# FERDIGATTEST

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

Byggherre (navn, adresse)
Ski kommune

## FERDIGATTEST FRA CITY-EDB

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

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

Merknader

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

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

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

Evt. merknader:

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

## UNDERSKRIFT

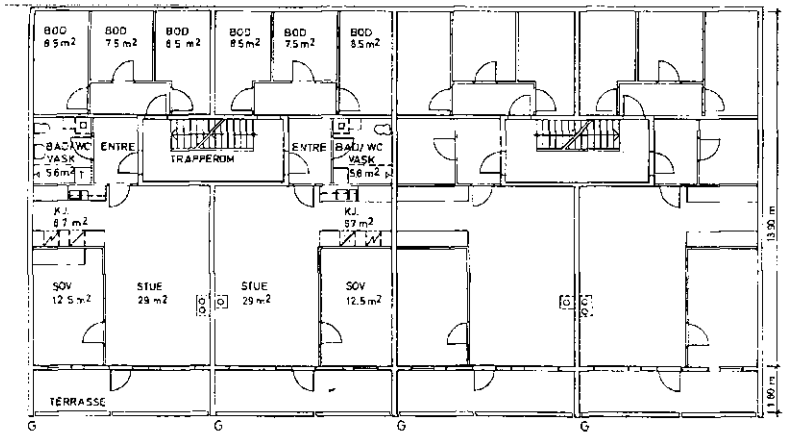
| Sted | Dato | Sign./Stempel | |
|---|---|---|---|
| SKI | 03.02.88 | TEK. BYGNINGSVESEN Bjørn Stadven, byggesjef | Arve Skovdahl avd.ing. |

KOPI SENDT

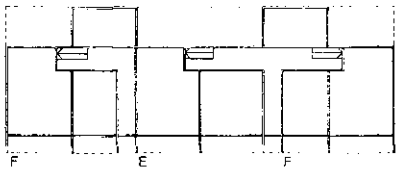
☐ ansvarshavende

☐ andre

| Navn | Adresse |
|---|---|
| Ing. Søren Røst c/o R. Evensen | |
| | |
| | |
| | |

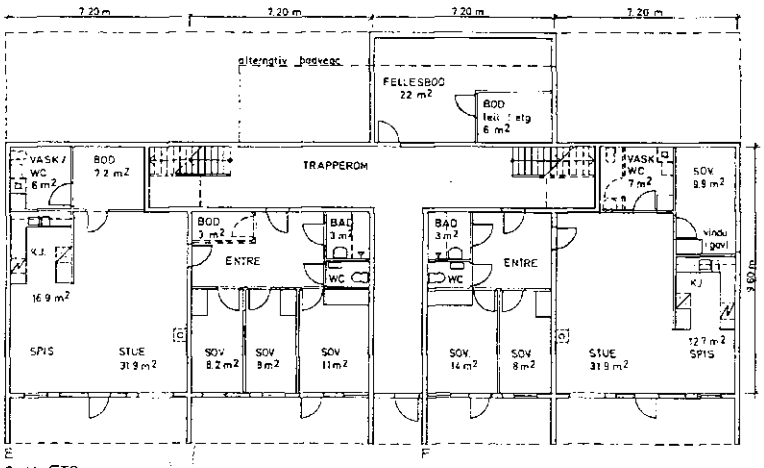



1 U-ETG.




T2

Lyngåsen: 1, 3, 5, 7, 67, 69



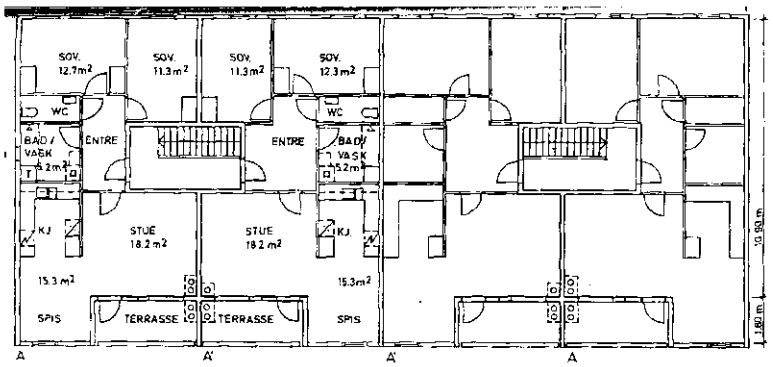

2 U-ETG. INNGANGSPLAN

| DATO | SIGN. | ANTALL ADR. | INDEX |
|---|---|---|---|

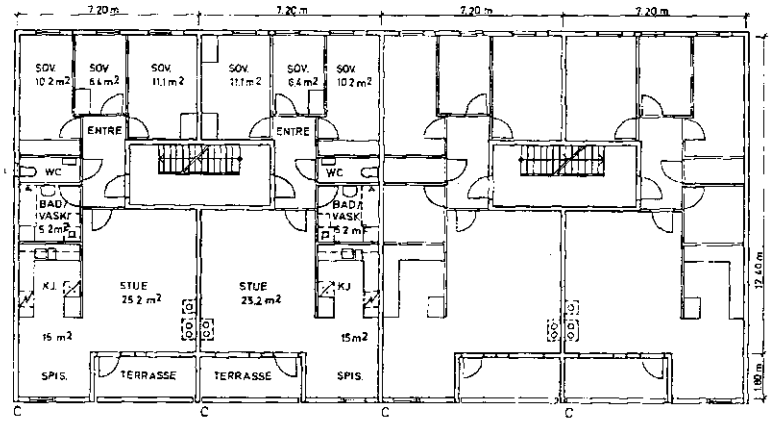
**DELFELT A2 OG A3 I FELT Q3, LANGHUS I SKI**

TERRASSEHUS T2 PLANER
INNGANG FRA VEST

| | | | |
|---|---|---|---|
| TOTALPROSJEKTERING VED: BAGNAR EVENSEN A/S | DATO: 8.783 | SIGN. | MÅL: 1:100 |
| PLAN: FS. PLATOU ARKITEKTER, RÅDHUSGT. 23 OSLO 1 41 46 30 | BAK. NR.: 83320 | TEGN. NR.: 12 | INDEX |




2. ETG.




1. ETG.

T2

Lyngåsen: 1, 3, 5, 7, 67, 69

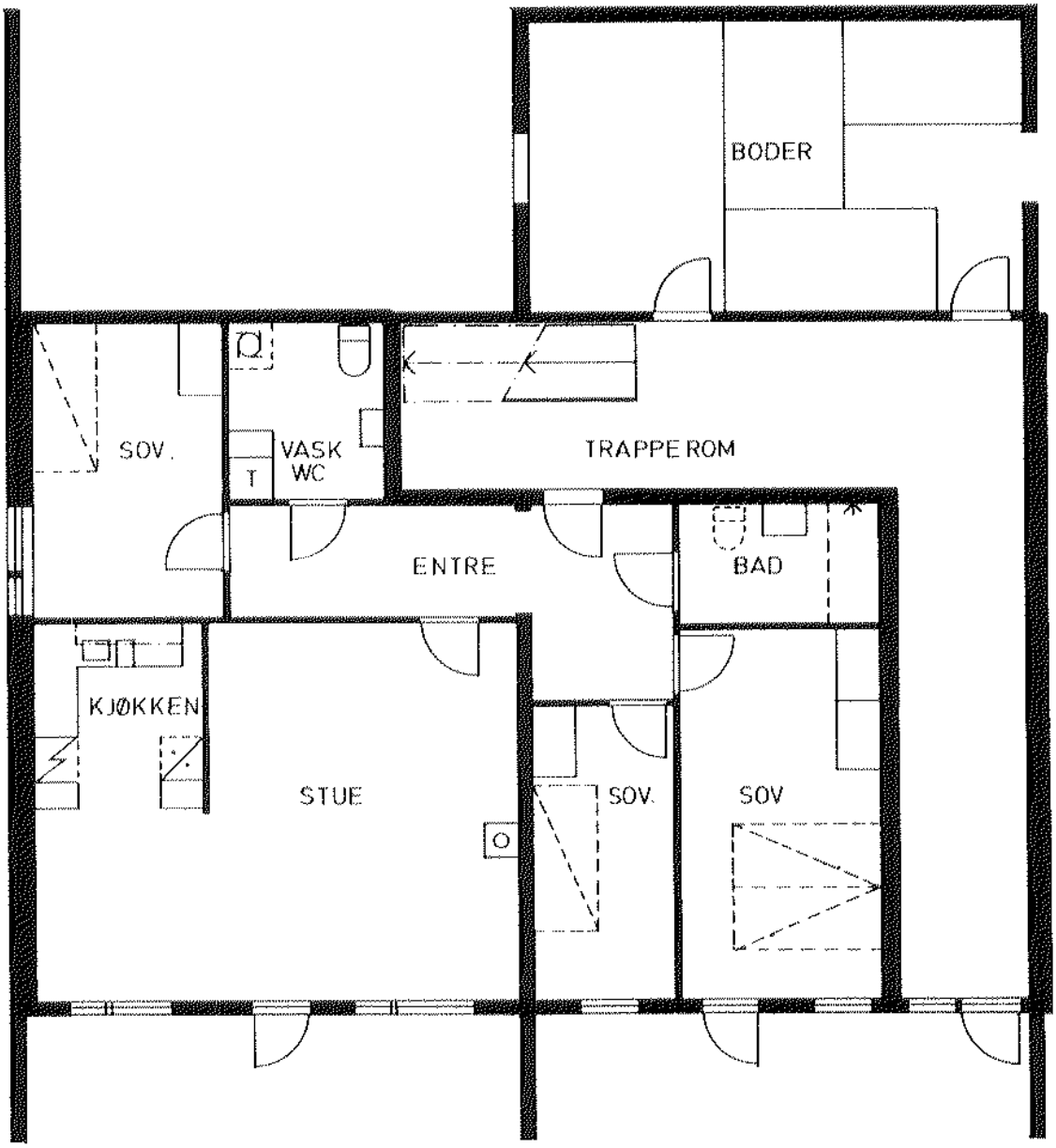
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | DATO | SIGN. | ANTALL KOPI | INDEX |

**DELFELT A2 OG A3 I FELT Q3, LANGHUS I SKI**

TERRASSEHUS . T2 PLANER
INNGANG FRA VEST

| | | | |
|---|---|---|---|
| TOTALPROSJEKTERING VED: RAGNAR EVENSEN A/S | DATO: 8.7.83 | MÅL: | 1:100 |
| PLATOU FS PLATOU ARKITEKTER RADHUSGT. 23 OSLO 1 41 48 80 | BAK. NR: 83320 | TEGN. NR: 13 | INDEX |

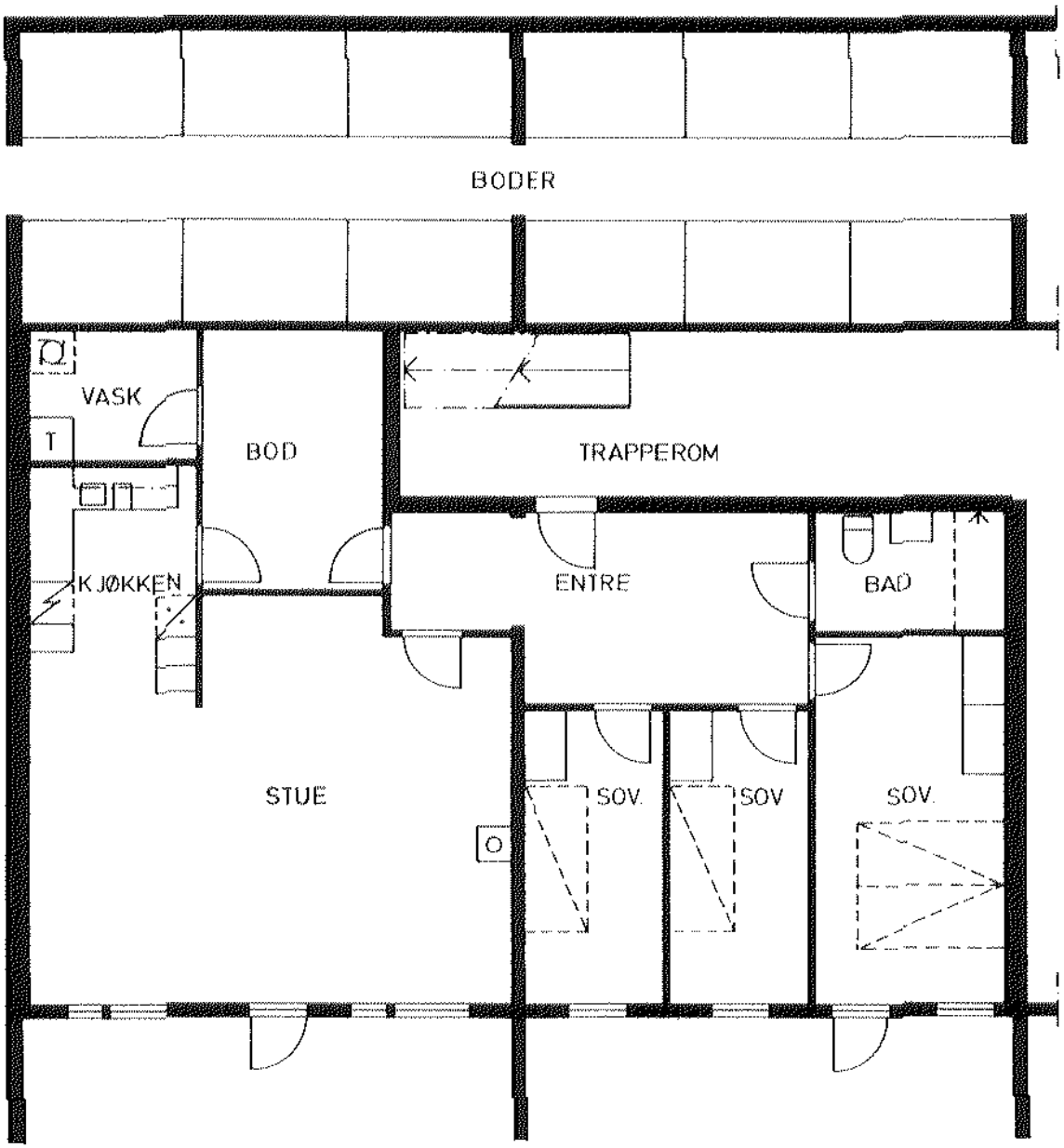
# TERRASSEHUS TYPE T2




## LEIL. TYPE F'

## 2 U.ETA

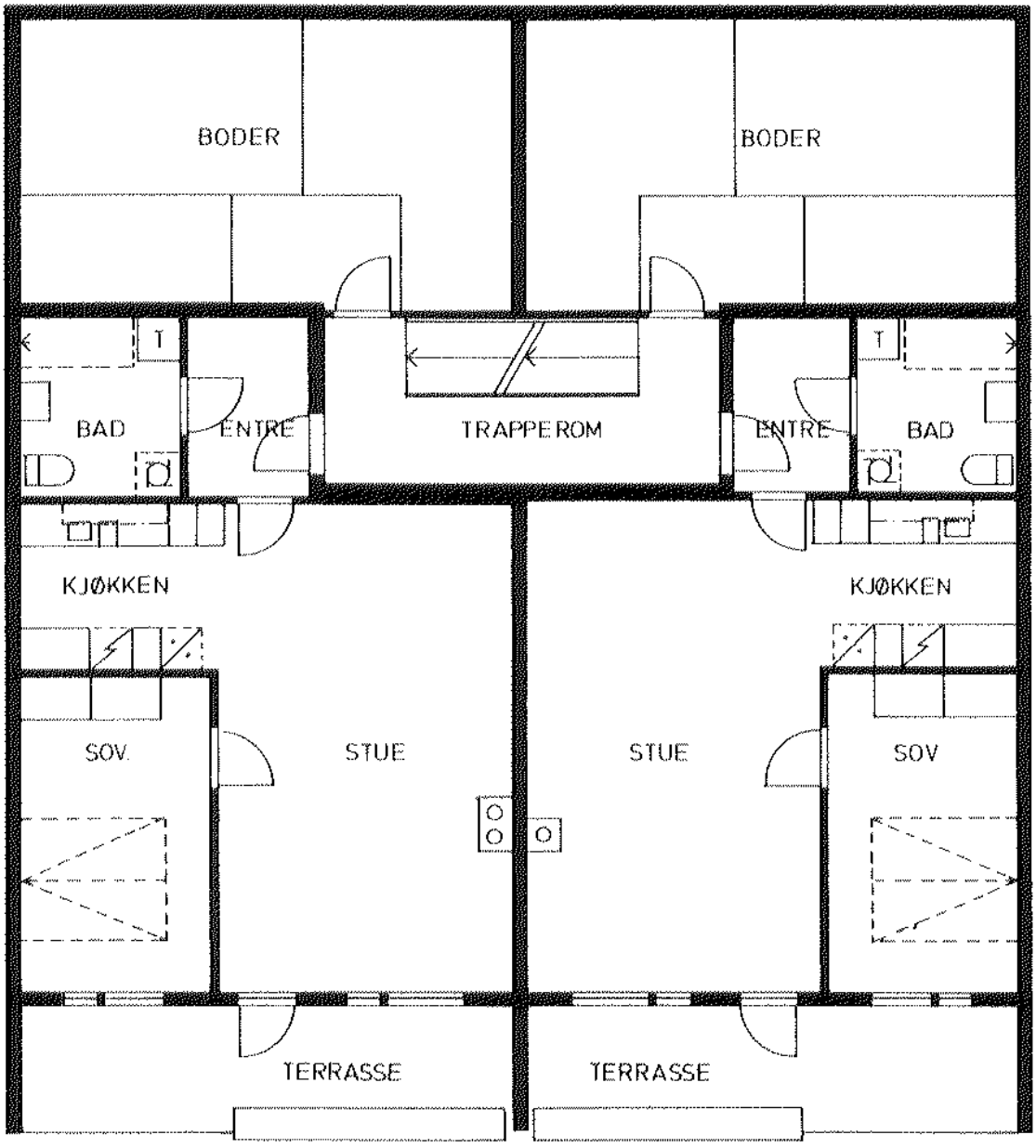
4 ROM + KJØKKEN
BRUKSAREAL (BRA) 100 $M^2$




# LEIL. TYPE E

## 2 U. ETA

4 ROM + KJØKKEN
BRUKSAREAL (BRA) 115 M$^2$

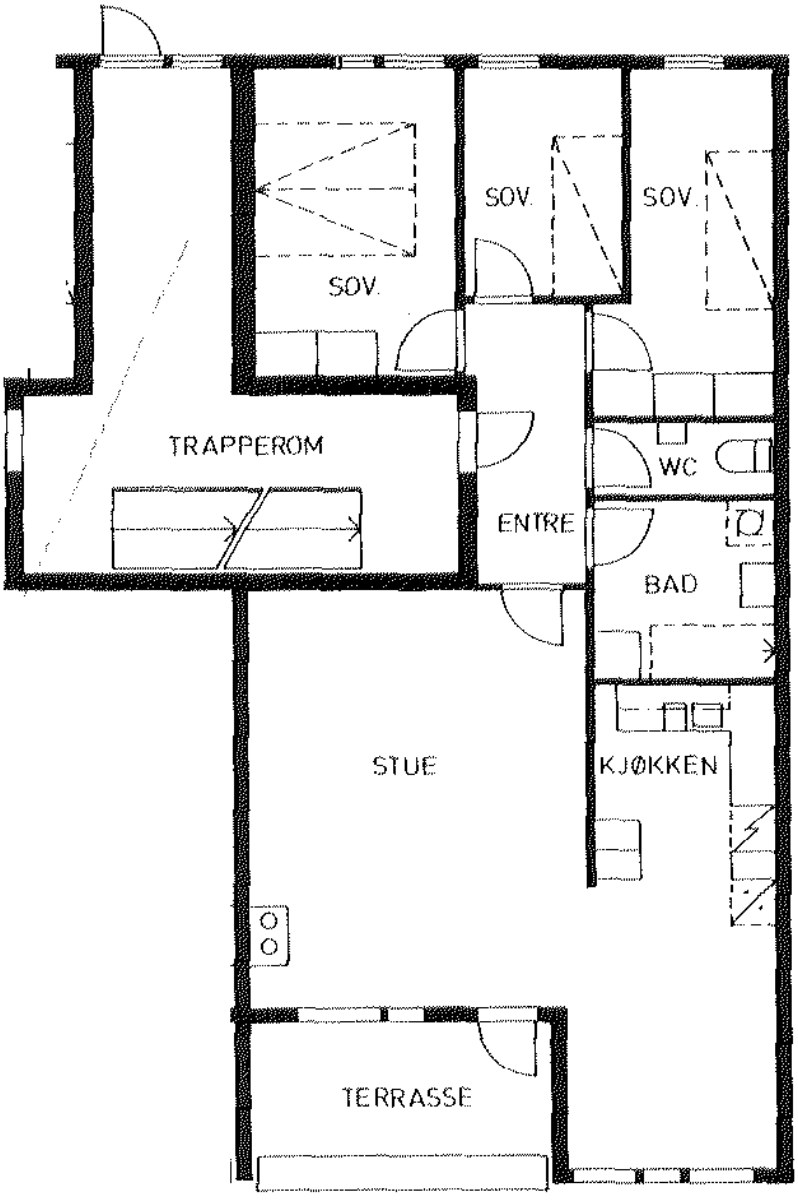



LEIL. TYPE **G'**

2 ROM + KJØKKEN
BRUKSAREAL (BRA) 58 $M^2$

LEIL. TYPE **G**

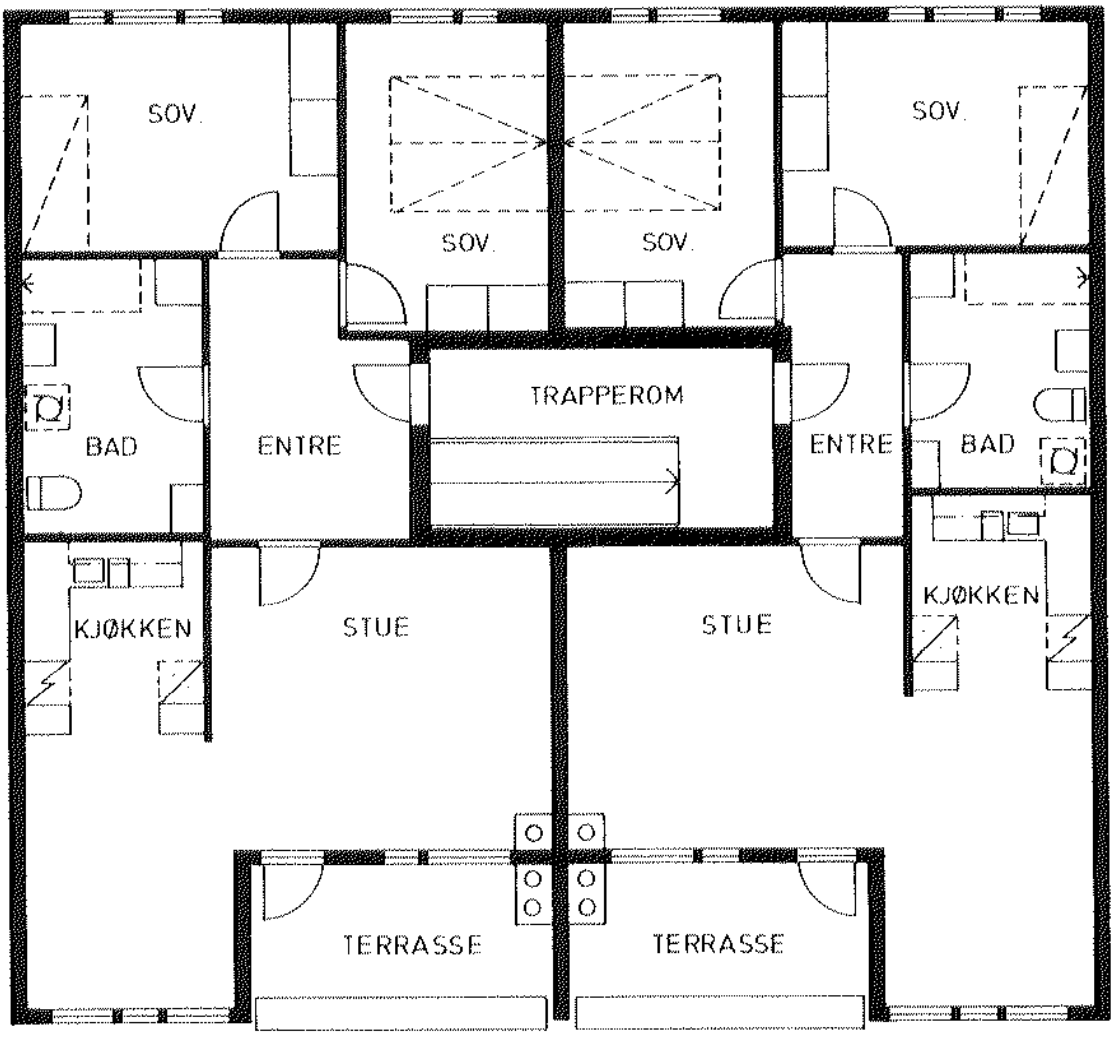
1. U.ETA




## LEIL. TYPE **C**

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

# 1. ETA




## LEIL. TYPE **A1**

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

## LEIL. TYPE **A**

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

# 2. ETA

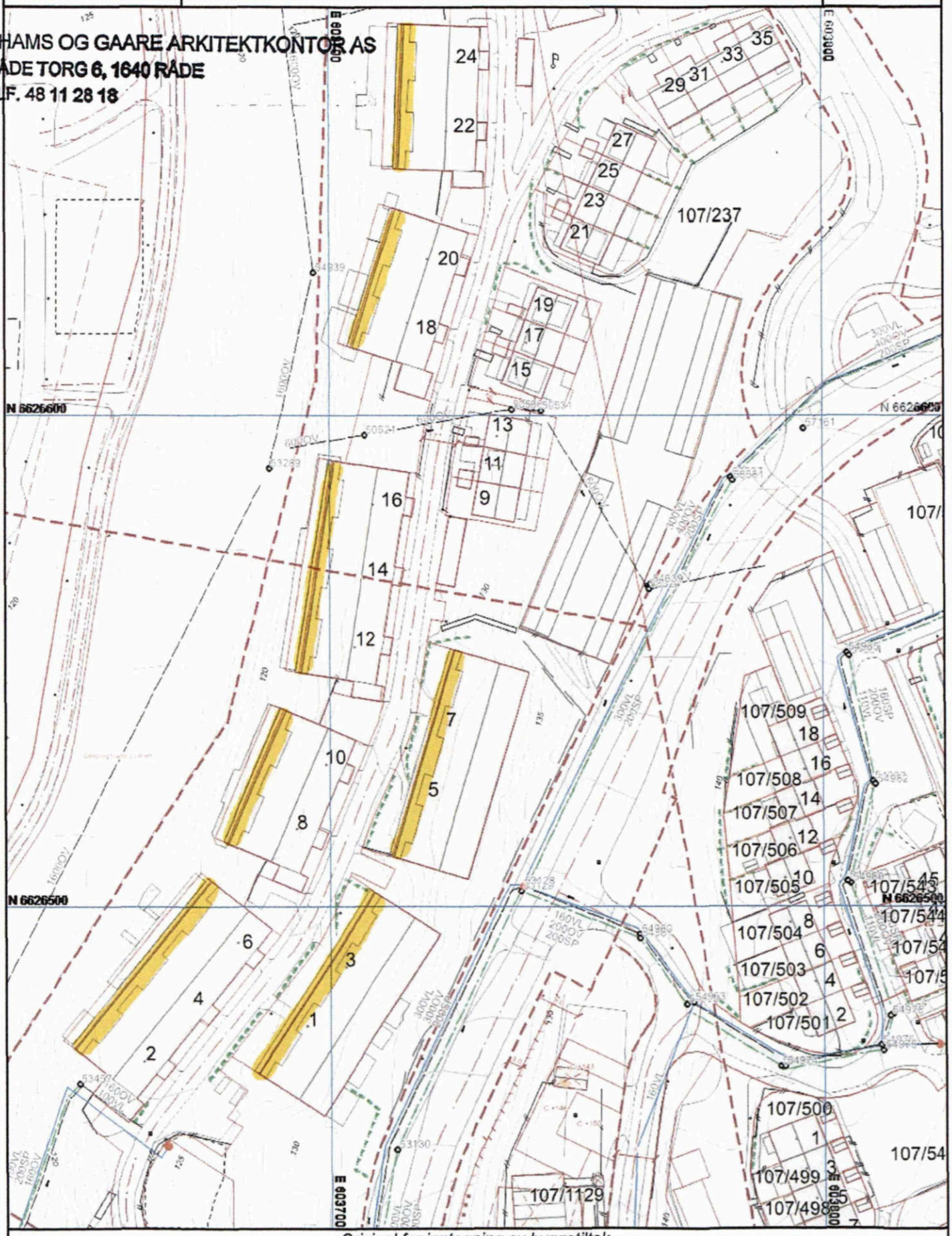
# Situasjonskart DEL 1

LYNGÅSEN 1 - 69 107/237 FASADEENDRING - MRK. GUL

Målestokk: 1:1000 Dato: 26.03.2015 – A: 28.04.2015

N

THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS
RÅDE TORG 6, 1640 RÅDE
TLF. 48 11 28 18




*Original for inntegning av byggetiltak.*

# Situasjonskart

DEL 2

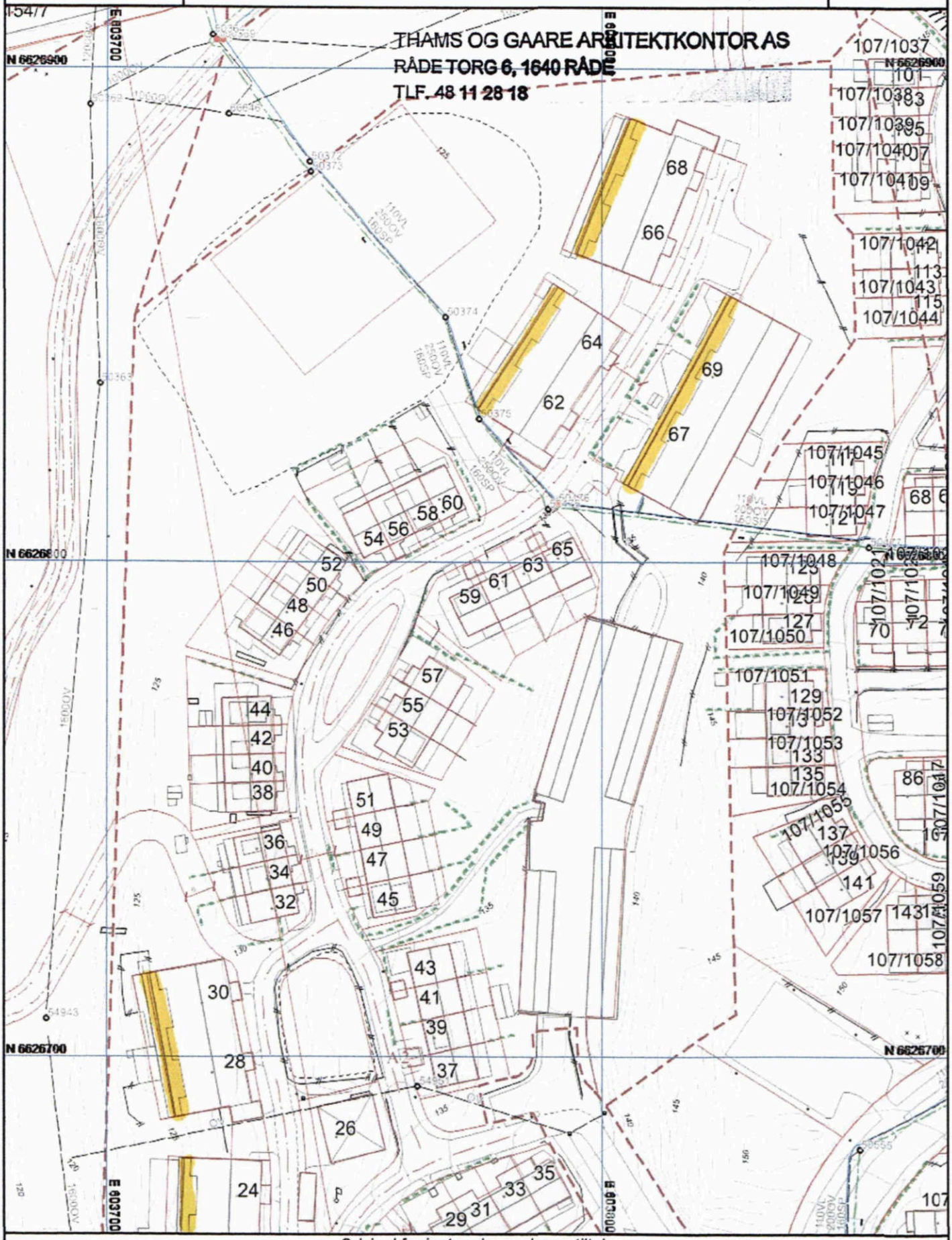
LYNGÅSEN 1 - 69 107/237

FASADEENDRING - MRK GUL

Målestokk: 1:1000 Dato: 26.03.2015 - Å: 28.04.2015

N

THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS
RÅDE TORG 6, 1640 RÅDE
TLF. 48 11 28 18




*Original for inntegning av byggetiltak.*




FASADE MOT VEST




SNITT A–A SNITT B–B

SNITT A–A OG B–B 1:10
SE TEGNING NR 531 A02

| | | | |
|---|---|---|---|
| indeks: revisjonen gjelder: | dato: | sign: | kontr: |
| status: | dato: | sign: | kontr: |
| TILBUD | 23.02.15 | EO | |

prosjektnavn:
LYNGÅSEN

adresse: LYNGÅSEN 1–7,2–30,62–66, 67–69 1405 LANGHUS
gnr/bnr.: 107/237

tiltakshaver:
LYNGÅSEN BORETTSLAG

tiltak:
REHABILITERING TERRASSER, REKKVERK

innhold:
FASADE MOT VEST
NYE TERRASSEREKKVERK

mål: 1:100

sak nr: 531 tegn. nr: A01 indeks:

THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS
RÅDE TORG 6 1640 RÅDE 48 11 28 18
e-post: erik.ottesen@togark.no



FASADE MOT VEST

| indeks: | revisjonen gjelder: | dato: | sign: | kontr: |
|---|---|---|---|---|
| status: | | dato: | sign: | kontr: |
| TILBUD | | 23.02.15 | EO | |

prosjektnavn:

# LYNGÅSEN

adresse: LYNGÅSEN 1–7,2–30,62–68, 67–69 1405 LANGHUS

gnr/bnr.: 107/237

tiltakshaver: LYNGÅSEN BORETTSLAG

tiltak: REHABILITERING TERRASSER, REKKVERK

innhold: FASADE MOT VEST
EKSISTERENDE FORHOLD

mål: 1:100

sak nr: 531

tegn. nr: E01

indeks:

THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS
RÅDE TORG 6 1640 RÅDE 48 11 28 18
e-post: erik.ottesen@togark.no



EKSISTERENDE FORHOLD



MED NYTT REKKVERK

LYNGÅSEN BORETTSLAG

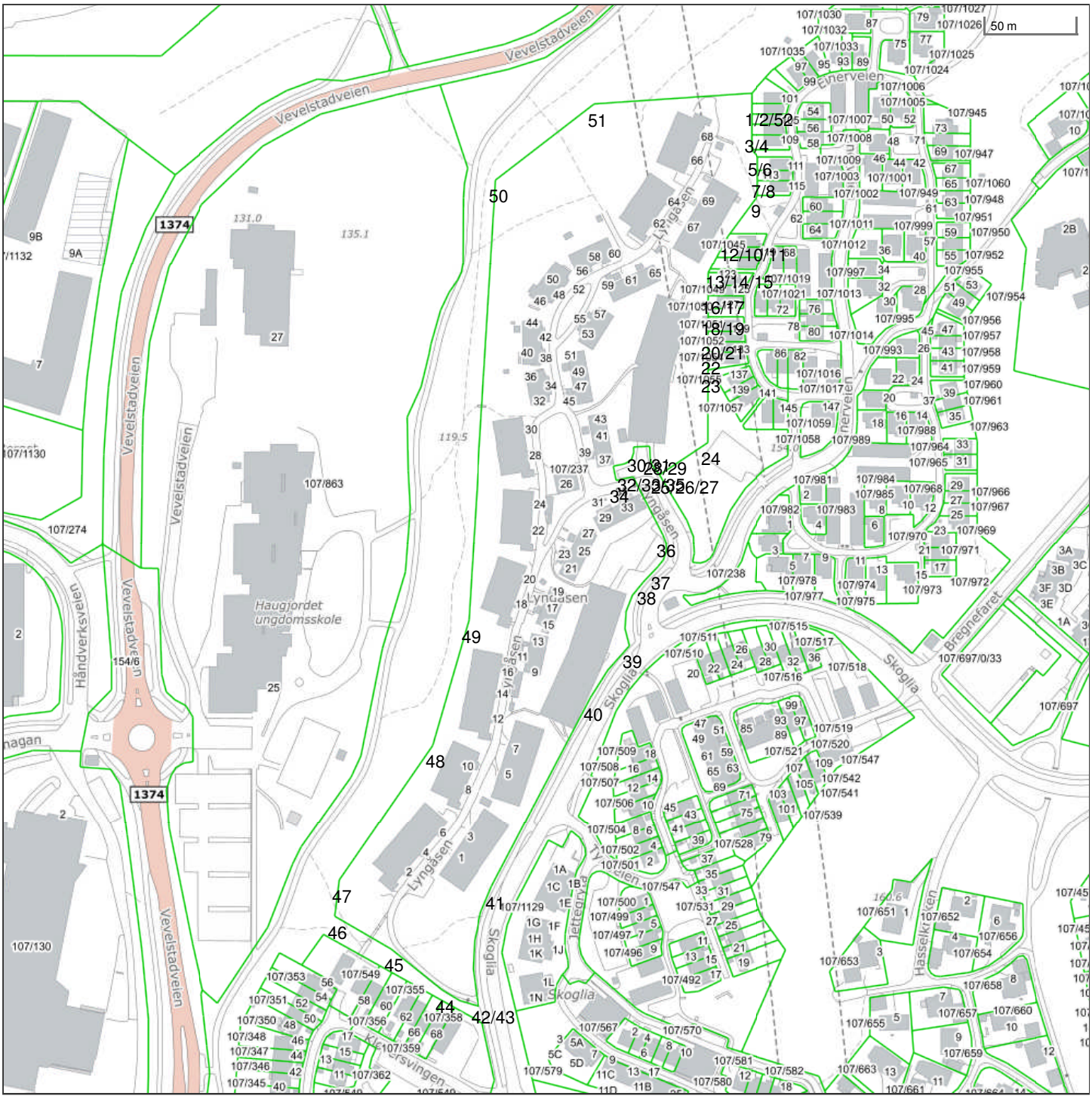
SKISSE 16.03.15

531 F01

THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS
RÅDE TORG 6, 1640 RÅDE
TLF. 48 11 28 18

Utskriftsdato: 17.02.2026

# Eiendomskart for eiendom 3207 - 107/237//




*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** | 48 317,50 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6626647,29 | **Øst** | 603739,1 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6626896,39 | 603846 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 5,71 | |
| 2 | 6626890,65 | 603846,15 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 5,74 | |
| 3 | 6626885,02 | 603846,29 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 5,63 | |
| 4 | 6626879,22 | 603846,44 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 5,80 | |
| 5 | 6626871,01 | 603846,65 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 8,21 | |
| 6 | 6626867,11 | 603850,25 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 5,31 | |
| 7 | 6626859,73 | 603850,45 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 7,38 | |
| 8 | 6626854,12 | 603850,59 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 5,61 | |
| 9 | 6626845,92 | 603850,8 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 8,20 | |
| 10 | 6626824,47 | 603835,8 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 26,17 | |
| 11 | 6626822,9 | 603834,7 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 1,92 | |
| 12 | 6626817,05 | 603831,77 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 6,54 | |
| 13 | 6626811,28 | 603828,87 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 6,46 | |
| 14 | 6626804,45 | 603825,44 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 7,64 | |
| 15 | 6626802,43 | 603824,43 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 2,26 | |
| 16 | 6626795,43 | 603824,61 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 7,00 | |
| 17 | 6626789,71 | 603824,76 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 5,72 | |
| 18 | 6626782,6 | 603824,94 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 7,11 | |
| 19 | 6626778,1 | 603825,06 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 4,50 | |
| 20 | 6626770,04 | 603825,27 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 8,06 | |
| 21 | 6626764,35 | 603825,41 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 5,69 | |
| 22 | 6626758,6 | 603825,56 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 5,75 | |
| 23 | 6626748,92 | 603825,81 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 9,68 | |
| 24 | 6626708,89 | 603826,85 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 40,04 | |
| 25 | 6626690,41 | 603800,63 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 32,08 | |
| 26 | 6626692,44 | 603799,05 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,57 | |
| 27 | 6626693,42 | 603798,15 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,33 | |
| 28 | 6626699,04 | 603795,3 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 6,48 | 8,09 |
| 29 | 6626706,02 | 603794,77 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 7,00 | |
| 30 | 6626705,34 | 603785,8 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 9,00 | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 31 | 6626702,31 | 603786,03 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,04 | |
| 32 | 6626696,02 | 603781,44 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 8,47 | 6,02 |
| 33 | 6626694,48 | 603774,94 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 6,68 | |
| 34 | 6626686,7 | 603776,78 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 7,99 | |
| 35 | 6626688,91 | 603786,09 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 9,57 | |
| 36 | 6626657,39 | 603803,45 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 35,98 | |
| 37 | 6626639,57 | 603801,2 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 19,50 | 14,15 |
| 38 | 6626630,88 | 603793,39 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 11,68 | |
| 39 | 6626595,56 | 603786,66 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 38,45 | 30,52 |
| 40 | 6626566,41 | 603765,88 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 35,96 | 110,13 |
| 41 | 6626460,79 | 603714,07 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 117,64 | |
| 42 | 6626399,48 | 603707,47 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 62,93 | 90,15 |
| 43 | 6626394,48 | 603708,7 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 5,15 | |
| 44 | 6626402,77 | 603688,34 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 22,23 | 43,09 |
| 45 | 6626424,64 | 603659,27 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 36,38 | |
| 46 | 6626441,84 | 603627,57 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 36,07 | |
| 47 | 6626461,89 | 603629,55 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 20,15 | |
| 48 | 6626537,68 | 603679,09 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 90,54 | |
| 49 | 6626607,16 | 603697,29 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 71,82 | |
| 50 | 6626850,38 | 603705,49 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 243,36 | |
| 51 | 6626893,77 | 603758,86 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 68,78 | |
| 52 | 6626902,1 | 603845,85 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 87,39 | |

Nordre Follo kommune

# Ledninger i bakken

Eiendom: 107/237

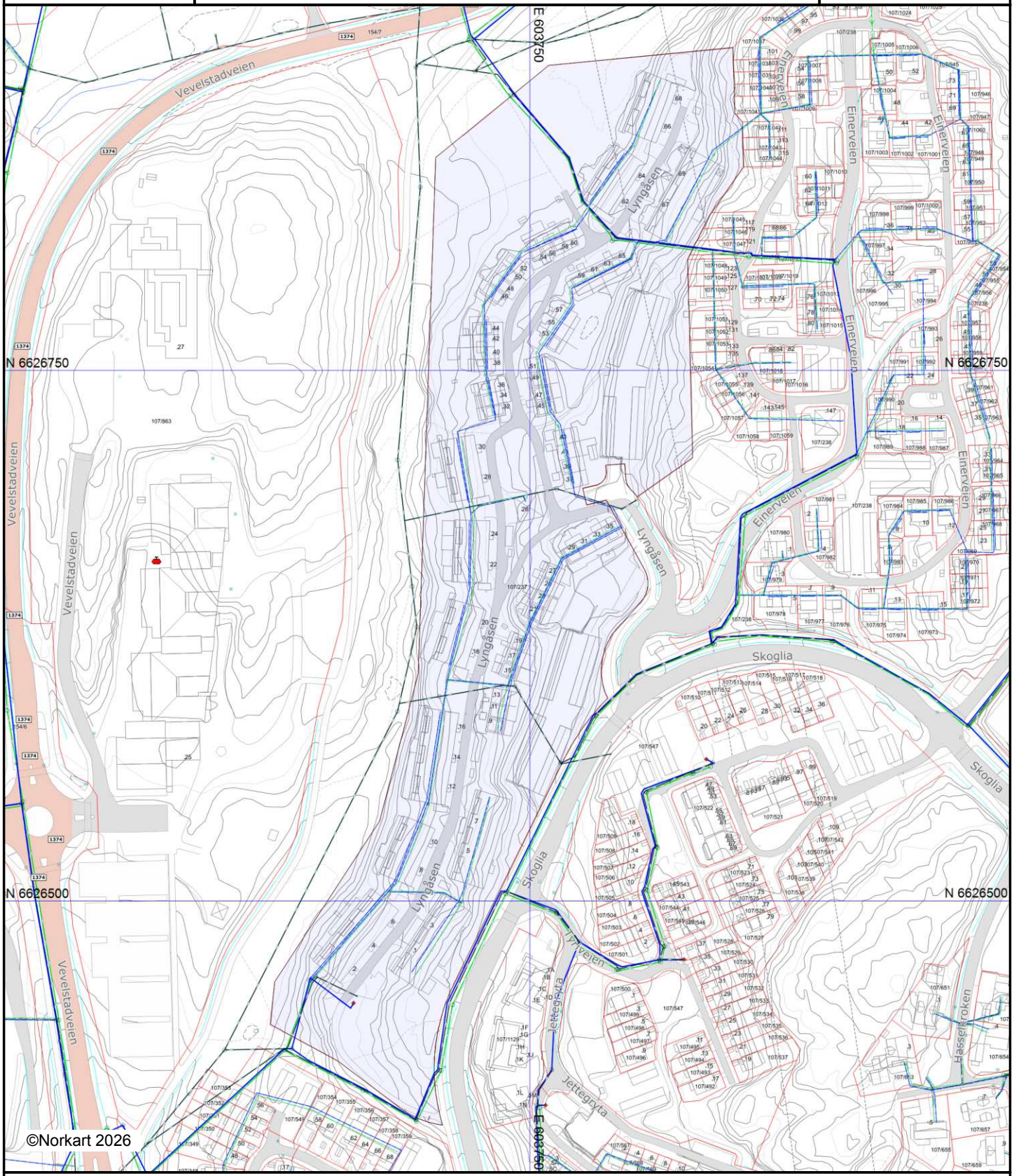
Adresse: Lyngåsen 7

Dato: 17.02.2026

Målestokk: 1:2500

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*


Elv/Bekk


Veggrøft åpen

*Bygninger*


Bygningsdelelinje


Taksprang Bunn


Takkant


Takoverbygg kant


Trapp inntil bygg, kant


Veranda


Bygningslinje


Taksprang


Mønelinje


Låvebru


Bygningsbru


Vegg frittstående

*Gatenavn*

Abc Adressenummer

Abc Gårds-, og bruksnummer

*Adresser*


Adressepunkt

*Eiendomsinformasjon*


Eiendomsgrense

*Oljetank*


Oljetank

*Tiltak*


Godkj. Bygningsendring

Nordre Follo kommune

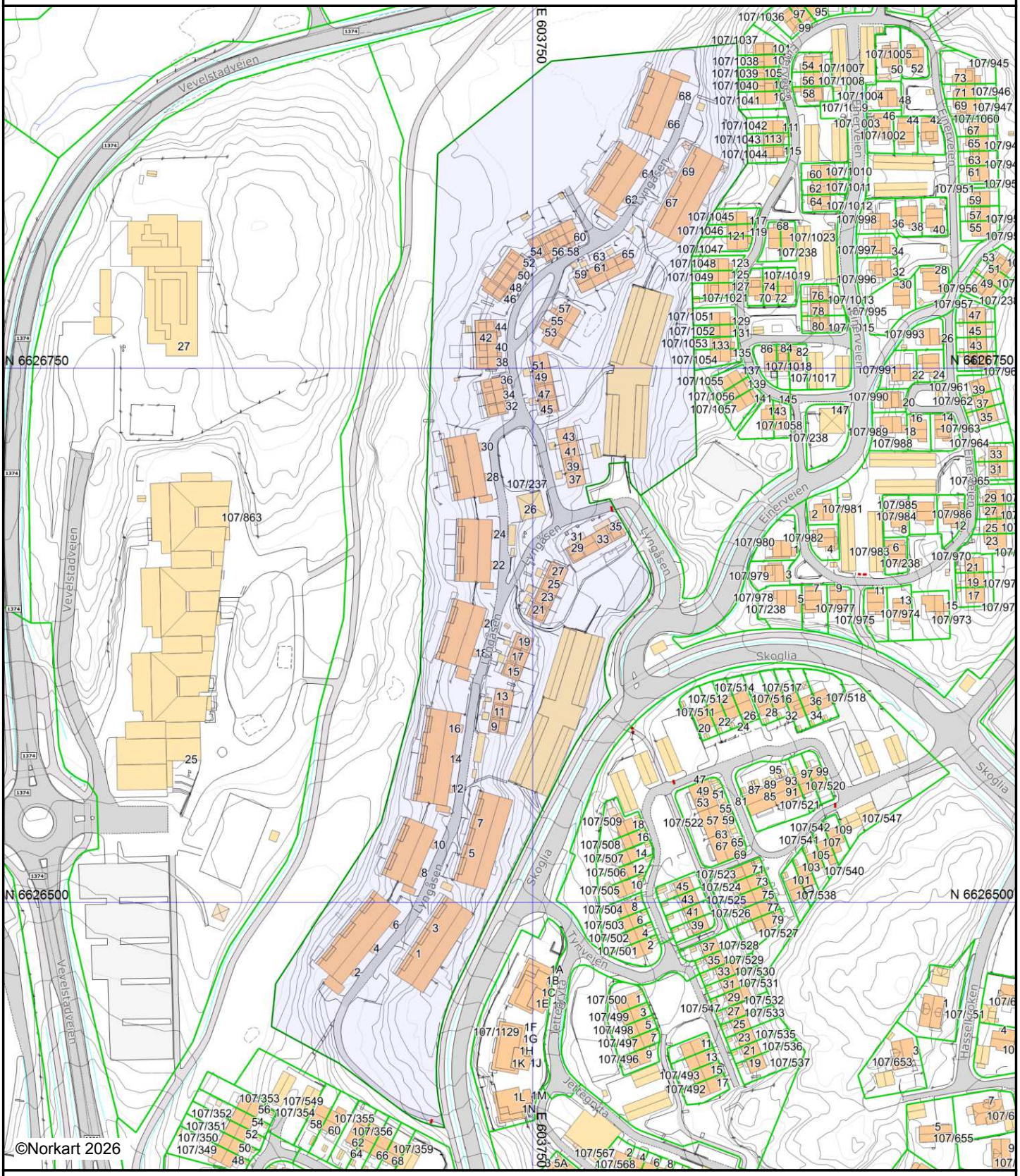
# Grunnkart

Eiendom: 107/237
Adresse: Lyngåsen 7
Dato: 17.02.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32

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




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

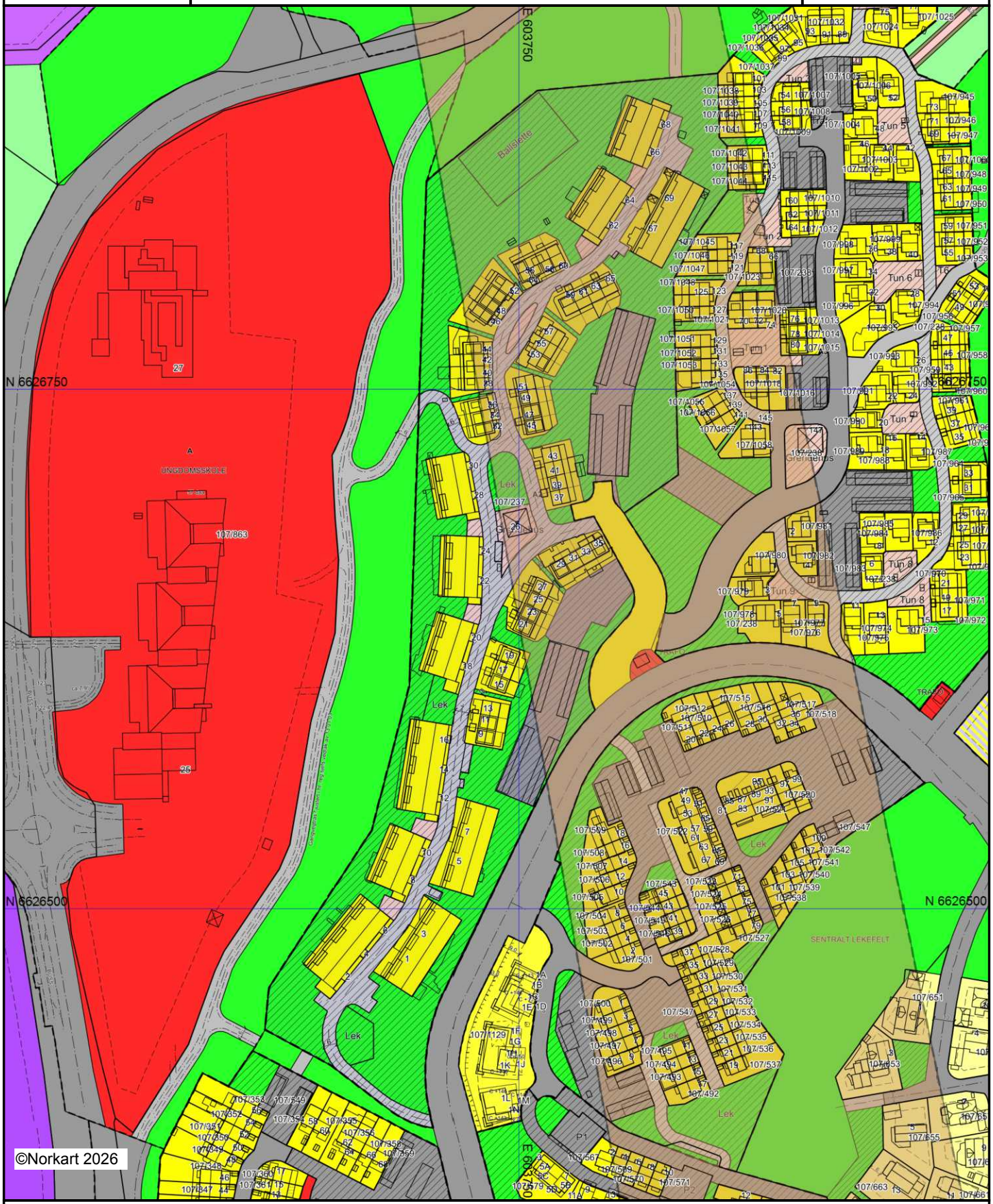
Nordre Follo kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 107/237
Adresse: Lyngåsen 7
Dato: 17.02.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

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

### *Reguleringsplan PBL 2008*

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

### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

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

### *Reguleringsplan PBL 2008*

- Trase for jernbane

### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

- Planens begrensning
- Formålsgrense

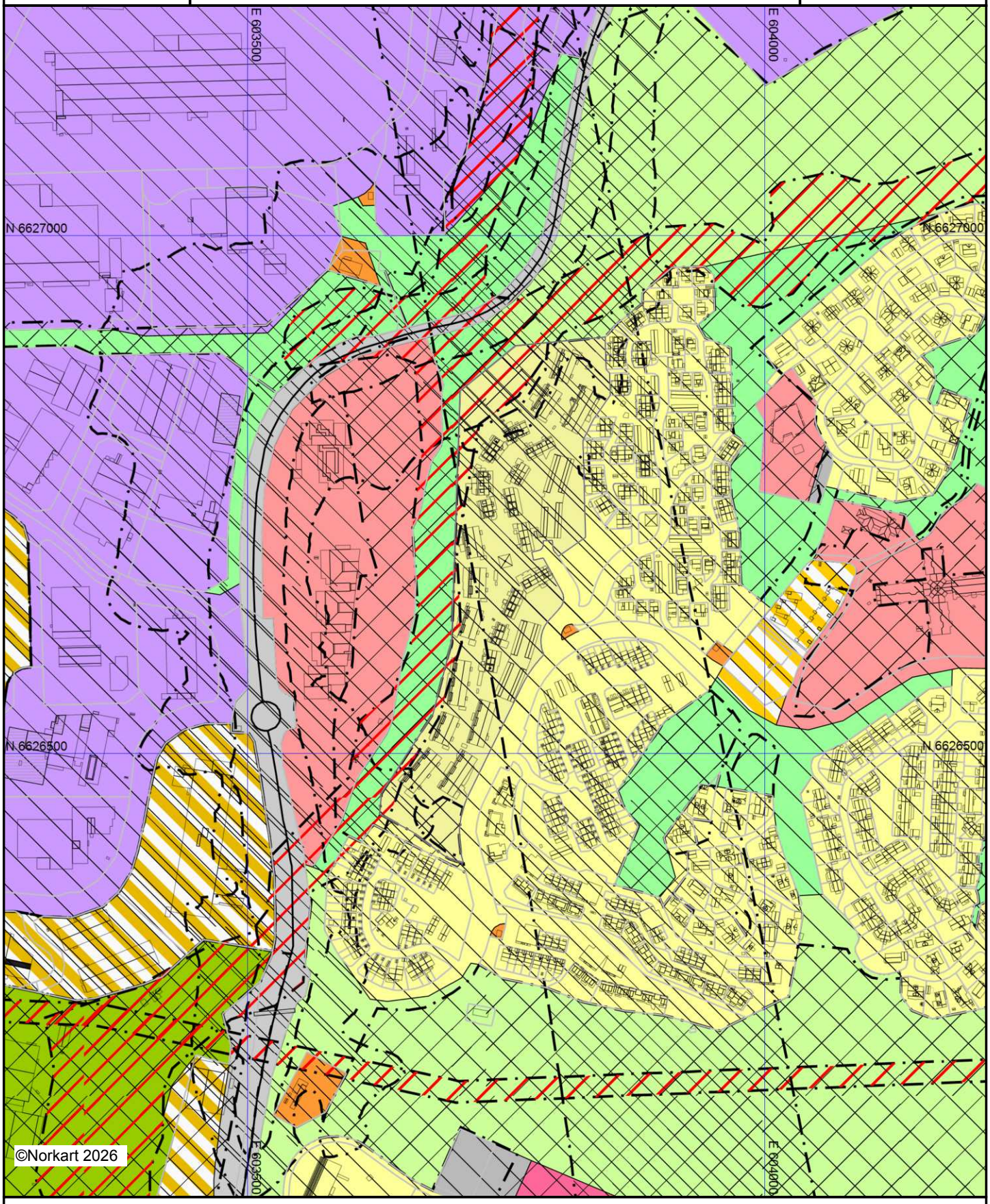
Nordre Follo kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 107/237
Adresse: Lyngåsen 7
Dato: 17.02.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32




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

# Tegnforklaring

## *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
Sikringsonegrense
Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
Sikringsone - Andre sikringssoner
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Gjennomføringgrense
Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
Gjennomføringsone - Omforming
Båndlegginggrense nåværende
Båndleggingsone - nåværende
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - nåværende
Sentrumsformål - fremtidig
Tjenesteyting - nåværende
Tjenesteyting- fremtidig
Næringsbebyggelse - nåværende
Idrettsanlegg - nåværende
Andre typer bebyggelse - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
Veg - nåværende
Parkering - nåværende
Naturområde - nåværende
Friområde - nåværende
LNFR-areal - nåværende

## *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*



Planområde
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende

Utskriftsdato: 17.02.2026

# Nordre Follo kommune

**Adresse:** Postboks 3010, 1402 SKI

**Telefon:** 02178

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3207 | **Gårdsnr.** | 107 | **Bruksnr.** | 237 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Lyngåsen 7, 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
- Bebyggelsesplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken

**Plantyper uten treff**

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- 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** | 10 199 $m^2$ |
| | **KPHensynsonenavn** | H220 |
| | **KPStøy** | Gul sone iht. T-1442 |
| | **Delareal** | 48 318 $m^2$ |
| | **KPHensynsonenavn** | H110 |
| | **KPSikring** | Nedslagsfelt drikkevann |
| | **Delareal** | 5 967 $m^2$ |
| | **KPAngittHensyn** | Hensyn friluftsliv |
| | **KPHensynsonenavn** | H530 |

| | |
|---|---|
| **Delareal** | 48 318 $m^2$ |
| **Arealbruk** | Boligbebyggelse,Nåværende |

| | |
|---|---|
| **Delareal** | 33 053 $m^2$ |
| **KPHensynsonenavn** | H190_2 |
| **KPSikring** | Andre sikringssoner |

| | |
|---|---|
| **Delareal** | 6 896 $m^2$ |
| **KPHensynsonenavn** | H320_2 |
| **KPFare** | Flomfare |

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026) |
| **Navn** | Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037 |
| **Status** | Planforslag |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

# Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

# Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | | |
|---|---|---|
| **Id** | 140A2 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=140A2) | |
| **Navn** | FELT A2, BØLERÅSEN | |
| **Plantype** | Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan | |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan | |
| **Ikrafttredelse** | 03.01.1984 | |
| **Delarealer** | **Delareal** | 15 489 $m^2$ |
| | **Formål** | Boliger |
| | **Delareal** | 397 $m^2$ |
| | **Formål** | Annet fellesareal |
| | **Utdyp.** | Grendehus |
| | **Delareal** | 19 601 $m^2$ |
| | **Formål** | Felles grøntareal |
| | **Delareal** | 367 $m^2$ |
| | **Formål** | Annet fellesareal |
| | **Utdyp.** | Fellesfunksjoner |
| | **Delareal** | 4 029 $m^2$ |
| | **Formål** | Felles parkeringsplass |
| | **Delareal** | 5 679 $m^2$ |
| | **Formål** | Felles gangareal |
| | **Delareal** | 117 $m^2$ |
| | **Formål** | Annet fellesareal |
| | **Utdyp.** | Felles tun |
| | **Delareal** | 68 $m^2$ |
| | **Formål** | Annet fellesareal |
| | **Utdyp.** | Fellesfunksjomer |
| | **Delareal** | 2 567 $m^2$ |
| | **Formål** | Felles lekeareal |

# Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Ark.504.4/140

Vedtatt av Ski kommunestyre i møte 06.10.99

Endret §4 vedtatt av kommunestyret i møte 26.01.05

Endret § 2 og ny § 8 vedtatt av kommunestyret 27.11.2019

**SKI KOMMUNE**

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR FELT Q3, LANGHUS**

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

## § 1. AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan.

## § 2. REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål:

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

## § 3. FELLESBESTEMMELSER

### a. Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig utstrekning bevares.

### b. Frisikt

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

### c. Lekeplasser

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

### d. Atkomst

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

### e. Skjerming mot trafikkstøy

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

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

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

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

***DEFINISJONER***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### a. Boligform

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

### b. Tomteutnytting

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

### c. Byggehøyder

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

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

### d. Krav til samlet plan.

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

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

### e. Tilbygg/påbygg

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

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

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

### f. Garasje/parkering

Parkeringskravet og garasjeplassering er tilsvarende som i § 4f.

## § 6. BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNING/KONTOR.

### a. Formål

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

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

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

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

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

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

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

**§ 7 BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER**

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

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

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

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

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

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

## § 8 BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER - INSTITUSJON

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Planområdet skal kartlegges for fremmede arter før anleggsstart.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ark. L 12/ 201201

Vedtatt av
Kommunestyret i møte 05.12.12




**SKI KOMMUNE**

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL**
# REGULERINGSPLAN FOR FOLLOBANEN

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

## 1 Planavgrensning

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

## 2 Reguleringsformål

Reguleringsplanen gjelder følgende ulike vertikalnivå:

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

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

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

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

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

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

| | |
|---|---|
| BB | Bolig |
| BK | Kommunalteknisk anlegg |
| BN | Næring |

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

| | |
|---|---|
| J | Jernbane |
| JA | Annen banegrunn |
| V1 | Offentlig kjøreveg |

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

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

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

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

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

## 3 Generelle bestemmelser / Fellesbestemmelser

### 3.1 Støyreduserende tiltak i driftsfase

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4 Bestemmelser for ulike nivå/felt

### 4.1 Nivå 1 (under bakkenivå)

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

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

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

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

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

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

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

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

JT6: Vanntunnel for Roåsbekken

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

VT: Vei i tunnel under jernbane

### 4.2 Nivå 2 (på bakkenivå)

Bebyggelse og anlegg (BB, BK og BN):

BB: Bolig

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

BK: Kommunalteknisk anlegg

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

BN: Næring

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

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

- parkering
- utendørs lagringsarealer
- grøntarealer

BYA fastsettes av Ski kommune ved ny regulering.

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

J: Trasé for jernbane

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

JA: Annen banegrunn:

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

V1: Offentlig kjøreveg:

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

V2: Felles atkomstveg

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

Vgs: Gang- og sykkelveg

VA: Annet vegareal

Grønnstruktur (GN, GT, GV)

GN: Naturområde

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

GT: Grøntstruktur turvei

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

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

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

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

L2: Fremtidig skogsområde.

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

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

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

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

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

### 4.3 Hensynssoner

Hensynssoner i planen (HR2, HK, HF)

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

HK: Båndleggingsone, båndlegging etter lov om kulturminner.

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

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

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

## 5 Gjeldende reguleringsplaner som inngår i planområdet

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

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

## 6 Bestemmelser for midlertidige rigg- og anleggsområder

### 6.1 Generelt

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

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

### 6.2 Midlertidige tiltak

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

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

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

### 6.4 Støy og vibrasjoner i anleggsperioden

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

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

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

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

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

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

### 6.5 For gjennomføring av anleggsarbeidene gjelder ellers følgende:

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

# 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

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Lyngåsen 7, 1405 Langhus
Gnr. 107, Bnr. 237, andelsnr. 42 i LYNGÅSEN BORETTSLAG, Nordre Follo kommune.

**Oppdragsnummer:**
323260015


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Vestby

**Saksbehandler:** Malin Edvardsen

**Telefon / Mobil:** 64 95 10 10 / 482 03 195

**E-post:** malin.edvardsen@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.

---