PRIVATMEGLEREN

LYNGÅSEN 5

Vedlegg

Tilstandsrapport

Nabolagsprofil

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Kjedehus

Lyngåsen 5 , 1405 LANGHUS

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 107, bnr. 237

Andelsnummer 34

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 13.05.2026 **Rapportdato:** 22.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21004-1765 **Eiendomsverdi ref nr:** IV1423

Autorisert foretak: Fjellhus Takst og Rådgivning AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Leif Patrick Olstad

Uavhengig Takstingeniør

lpo@fjellhusgruppen.no

953 32 132

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

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

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Kjedehus - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Bygget er fundamentert til fast grunn på såleblokk i betong. Grunnmur og yttervegger er utført i betong og bindingsverk, komplettert med liggende trekledning. Takkonstruksjonen er av typen saltak, tekket med takstein. Etasjeskillet består av betongdekke.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør, samt malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har sparklede malte gipsplater og malt betong. Innvendige tak er av malt betong.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen har elementpipe.

Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM Gå til side

BAD

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Det er plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er periodisk avtrekk og tilluft ved terskel.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, og benkeplaten er av heltre. Det er ingen integrerte hvitevarer, men det er tilrettelagt for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenet er utstyrt med vannstoppsystem.

Det er periodisk avtrekk for kjøkkenvifte i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med stoppekran under kjøkkenbenk.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler på vinduer, samt periodisk avtrekk fra kjøkken.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og plassert under kjøkkenbenk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

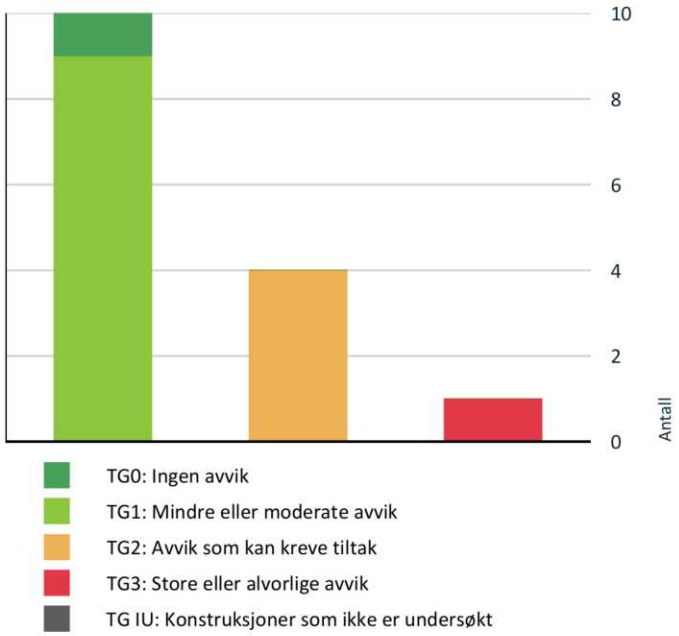
Lovlighet Gå til side

Kjedehus

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

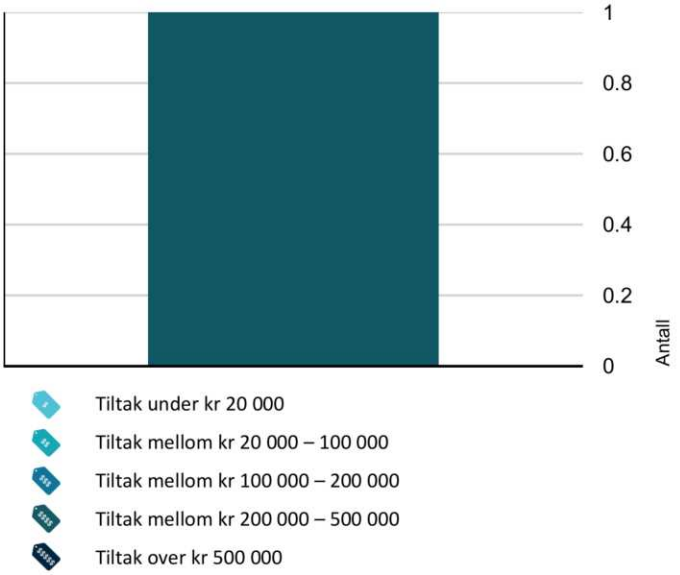
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør fra Norsk takst som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Taksten er basert på en visuell gjennomgang uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Eldre hus/blokker er bygget etter datidens byggeskikk og krav, ikke de krav som gjelder i dag. Takstmannen har ikke gjort undersøkelser rundt skjeggkre/sølvkre.

Hvis rapporten er eldre en 1 år, skal takstmannen kontaktes for ny befaring og det må utføres en ny rapport. Rapporten har kun kostnadsberegninger for TG: 3 som forskriften krever.

Generelt omfattes denne rapporten ikke kontroll av tekniske utstyr. Det vil være forskjellige typer teoretisk spisskompetanse og utstyr som trengs til dette.
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.

Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc. Fellesareal skal vurderes om boligen har vedlikeholdsplikt for sin andel av utvendige konstruksjoner.
Det bør også noteres at vedtekter kan endre en eiers rettigheter til bruk av bod eller rom i fellesarealer. I sameier er tinglysning eneste måte å etablere en varig bruksrett, som dermed blir en integrert del av boenheten. Rett til eksklusiv bruk av slike arealer i et sameie er begrenset til 30 år, i henhold til eierseksjonsloven. For borettslag og aksjeleiligheter kan rettigheter tildeles til andelseiere eller aksjeeiere, men kan revideres av generalforsamlingen. Bruk av rom utenfor den enkelte boenhet kan endres av borettslaget eller sameiet, noe som kan påvirke boligens bruksareal (BRA).

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for 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 fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Byggemåte

Beskrivelse

Bygget er fundamentert til fast grunn på såleblokk i betong. Grunnmur og yttervegger er utført i betong og bindingsverk, komplettert med liggende trekledning. Takkonstruksjonen er av typen saltak, tekket med takstein. Etasjeskillet består av betongdekke.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeår, samt malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2020.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Nordvestvendt veranda med adkomst fra stue. Verandaen har rekkverk med høyde på ca. 100 cm. Det er benyttet trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk i malt trevirke.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold eller utskifting av værslitt og oppsprukket trevirke for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for råteskader og svekket konstruksjonssikkerhet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har sparklede og malte gipsplater samt malt betong. Innvendige tak er av malt betong.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er målt 20-30 mm høydeforskjell gjennom stue/kjøkken. NS 3420 fastsetter krav til plan- og retningsavvik for nye boliger. For brukte boliger finnes det derimot ingen tilsvarende krav, og det må forventes visse skjevheter i eldre konstruksjoner som følge av krymping, nedbøyninger og andre naturlige endringer over tid.

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.

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.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er målt ca. 20mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det er plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er periodisk avtrekk og tilluft ved terskel.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet er fra og har overskredet normal forventet levetid for både overflater og tettesjikt.

Det er registrert noe rust på skruer i sluket.

Selv om det ikke ble registrert synlige skader ved befaringen, må det forventes svekket funksjon og høy risiko for skjulte fukt- og råteskader som følge av alder og konstruksjonsløsning.

Badet vurderes å være i en tilstand hvor total rehabilitering er påregnelig.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

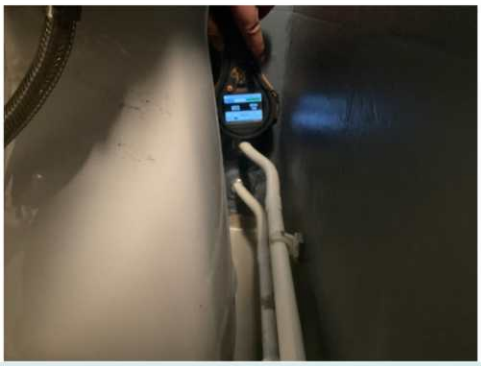
Stedet hulletakingen ble tatt er ikke fuktpåkjent og vil i utgangspunktet ikke være en fullverdig fuktmåling i et våtrom.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i under kjøkkenvask. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,8.

Det er også foretatt fukstsøk med Protimeter MMS2 på overflater ved dusjsone og rundet gjennomføringer. Det er ikke registrert unormale verdier.







KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, og benkeplaten er av heltre. Det er ingen integrerte hvitevarer, men det er tilrettelagt for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenet er utstyrt med vannstoppsystem.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er periodisk avtrekk for kjøkkenvifte i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med stoppekran under kjøkkenbenk.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Skjulte avløpsrør i leiligheten.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler på vinduer, samt periodisk avtrekk fra kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og plassert under kjøkkenbenk. Det er registrert at den står på vannpanne og er tilkoblet vannstoppsystem.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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.
   1985 Hovedsikring er byttet i 2025 sammen med alle kurser. Oppgradert til automatsikringer. Arbeid er utført av El-Kontakten AS.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæringer, risikovurderinger og sluttkontroller for utført elektrisk arbeid fra 2024, 2025 og 2026 utført av EL-KONTAKTEN AS.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

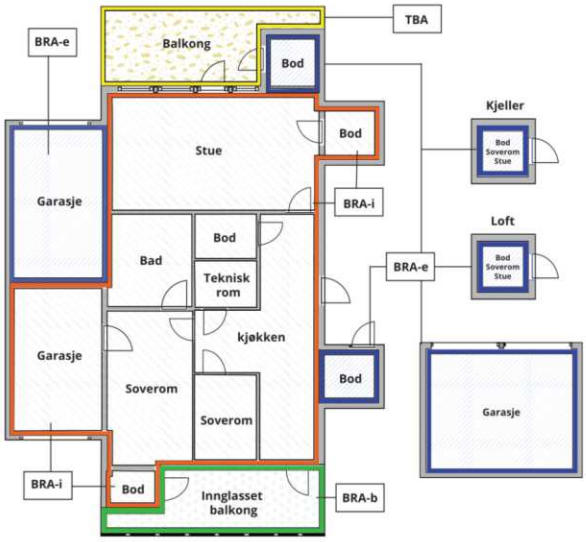
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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)**
Underetasje	60	10		70	13
SUM	**60**	**10**			**13**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom	Bod (nr. 513)	

Kommentar

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i feller rekkegarasje for borettslaget.

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" og Norsk Standard (NS) 3940:2023.
Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940:2023 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.
Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: - Nye kurser, automatsikringer, stikkontakter og brytere etablert. Oppgradering av elektrisk anlegg 2024–2025, utført av El-Kontakten AS.

- Rørleggerarbeider utført av Wislan Rør AS i 2025.

- Ventilasjonsanlegg renset av Aktiv Ventilasjon AS.

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Leif Patrick Olstad	Takstingeniør

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 5

Hjemmelshaver
Lyngåsen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
U0102/LYNGÅSEN BORETTSLAG	961704669	U0102	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Knudsen Kenneth Dam Lindegaard, Bråthe Madelen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
34	26 208	16 497	156 372

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Bøleråsen ved Langhus i Ski kommune, med umiddelbar nærhet til Sørmarka og gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Det er gangavstand til barnehager, skoler, dagligvarebutikk og bussholdeplass med forbindelse til togstasjon og Ski sentrum. Området byr på et bredt aktivitetstilbud med idrettsanlegg, skiløyper, turstier, badevann og øvrige friluftsmuligheter i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Takstmannen har ikke vurdert regulering eller andre relevante forhold i bygningsetaten. Videre ble ingen spesielle forhold gjort kjent for takstmannen under befaringen. For å få mer informasjon om reguleringsbegrensninger og lignende, anbefales det å sette seg inn i reguleringsbestemmelser og planer. Dette vil gi mer detaljerte opplysninger om eventuelle begrensninger som kan påvirke eiendommen.

Om tomten

Selveiet tomt på ca. 48 317 m². Tomten er opparbeidet med internveier, parkeringsarealer, garasjeanlegg, plenarealer, beplantning, sittegrupper, sykkelparkering og lekeapparater.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger	07.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.05.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	21.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/IV1423

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Lyngåsen 5

Nabolaget Haugjordet-Bøleråsen - vurdert av 47 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bøleråsen skole (1-7 kl.) 310 elever, 14 klasser	10 min 0.7 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 266 elever, 13 klasser	13 min 1.1 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 445 elever, 27 klasser	6 min 0.4 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	13 min 6.7 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	15 min 7.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Jettegryta Linje 510	2 min 0.1 km
Vevelstad stasjon Linje L2, L2x	13 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 21.1 km
Oslo Gardermoen	51 min

BARNEHAGER

Bøleråsen barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min 0.6 km
Bjørkekroken barnehage (0-5 år) 57 barn	10 min 0.8 km
Vevelstadsaga barnehage (1-5 år) 64 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bøleråsen Senter	6 min
Joker Langhus	16 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Langhus Nærsenter	16 min
Apotek 1 Langhus	16 min
Ski Vinmonopol	15 min

SPORT

Haugjordet Ungdomsskole	6 min
Hasselkroken balløkke	6 min
PULS Bøleråsen	6 min
Puls Langhus	7 min

«Sentralt, med forskjellige aktiviteter i nærheten»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

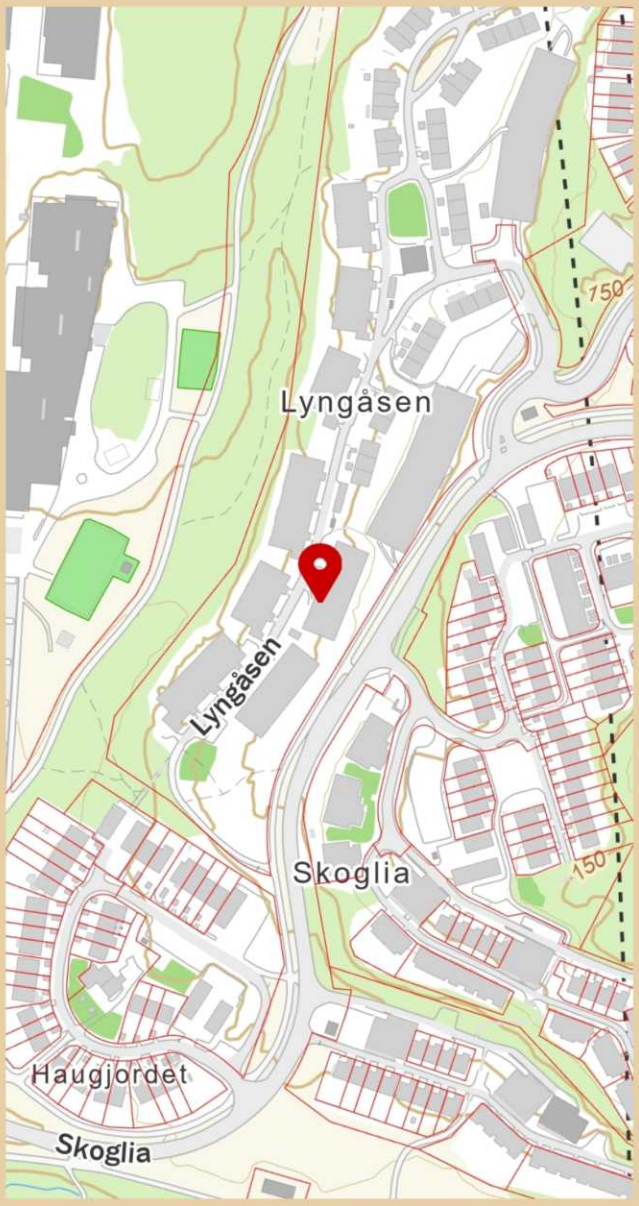
Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

—

Støynivået
Lite støynivå 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ski	Oppdragsnr.	327260054
Addresse	Lyngåsen 5		
Postnr.	1405	Sted	LANGHUS
Selgers navn	Kenneth Dam L Knudsen		
Selgers navn	Madelen Bråthe		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

04/24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 år, 9 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
K D
M B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

- Montert nytt tilkoblingspunkt på kaldtvannsrør i kobber for tilkobling av toalett, påsken 2025. Utført av Wislan Rør AS.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

- Malt vegger og tak med Jotun våtromsmaling- Malt gulv med 3 Stjerner gulvmaling- Byttet servantskap- Byttet dusjkabinett- Montert ny Mill panelovn- Montert benkeplate over vaskemaskin- Montert nytt speil- Byttet dør, karm og lister

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura fra Wislan Rør.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

- Tatt bort infrarød varmelampe, montert ny stikkontakt for panelovn, utført av El-Kontakten AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

- E-postkorrespondanse med Elkontakten AS.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

- Avløpsspyling utført august/september 2024 av Gravco AS, i regi av borettslag.- Montert nytt tilkoblingspunkt på kaldtvannsrør i kobber for tilkobling av toalett, påsken 2025. Utført av Wislan Rør AS.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

- Byttet avløpsrør/vannlås under vask på kjøkkenet- Montert ny vannkran på kjøkken/bad- Montert ny avløp/vannlås på bad

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

- Vibbo innlegg fra styret- Faktura fra Wislan Rør AS

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

- Røyk-/peislukt fra inspeksjonsluke. Inspeksjonsluken er per i dag teipet igjen med gaffateip.- Styreleder ble varslet og anbefalte fuging, da dette angivelig skyldes undertrykk i boenhetene.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

- I regi av borettslag, har det blitt utført draneringsarbeider på bygget april 2026. NB: Ingen vegger i leiligheten er i kontakt med drenerte områder.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

- Vibbo Innlegg fra Styret

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

- Hele det elektriske anlegget er oppgradert i perioden august 2024 til mai 2025: Byttet punkter og brytere, etablert nye punkter/brytere, montert utelys og utvendige stikkontakter, installert nye automatsikringer og ekstra kurser til kjøkken/bad.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

- Epostkorrospondenser med El-Kontakten- Faktura- NHO Rapporter

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

El-Kontakten AS, løpende arbeid under oppussingsprosjekt fra aug. 2024 til mai 2025, samt etter ferdigstilt prosjekt ved oppgradering av sikringsskap.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik funnet.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

- Ventilasjonsanlegg renset professjonelt i regi av Borettslag. Utført av Aktiv Ventilasjon AS

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

- Montert nye Mill smart varmeovner på soverom (600W), stue (2000W), bad (400W) - Montert på vegg og plugget inn i nye punkter montert av El-Kontakten AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

- Innlegg fra styret på Vibbo.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

- Elektrisk portåbner har ikke fungert i vår tid i lejligheten.- Lås avmontert før vi overtok leiligheten, skal nå monteres ny i regi av borettslag

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Egeninnsats ved oppussing: flislegging i entré og på kjøkken, legging av klikkgulv, montering av innvendige dører, lister og gipsvegger. Speil på bad tilkoblet eksisterende lampepunkt.

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 21.05.2026

Signert av *Kenneth Dam L Knudsen*

Signert av *Madelen Bråthe*

Initialer selger:
K D
M B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Lyngåsen 5, 1405 LANGHUS**	
Dato for energimerking **08.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-292925**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6561187**
Gårdsnummer **107**	Bruksnummer **237**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **U0102**



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 **1985**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **60,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **60,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk 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 **196,17 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **227,74 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 664 kWh**

Lyngåsen 5, 1405 LANGHUS

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Lyngåsen 5, 1405 LANGHUS

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Frontline Follo AS
Privatmegleren Ski v/Anna Louise Undén
Rådhusplassen 2F, 1430 ÅS
E-post: anna.unden@privatmegleren.no

Deres ref.: 327260054 . Vår ref.: 4171-1-513 Dato: 11.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lyngåsen Borettslag
Organisasjonsnr:	961704669
Andelseier:	Knudsen, Kenneth Dam Lindegaard
Medeier:	Bråthe, Madelen
Leilighetsnummer:	513
Adresse:	Lyngåsen 5, 1405 LANGHUS
Andelsnummer:	34
Gnr.	107
Bnr.	237
Borettsinnskudd:	Kr. 26 208,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 95481922.
- 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	43 264 236,00
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: 5 269,50,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader lik fordeling	2 593,80	
Lån lik fordeling	244,00	
Kommunale avgifter	1 224,00	
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:	154 959,10
Kapitalkostnader:	1 042,42
IN-avtale:	Nei

Etter avdragsfri periode øker den med 0,00

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 154 959,10,-, 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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– 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) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

27. april 2026 kl. 18:00, Haugjordet ungdomsskole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. 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 å beholde/bygge ferdig lekehytte i hagen
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av valgkomite

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 årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår rådgiver Hanne K. Railo, OBOS Eiendomsforvaltning som 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 årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Som fører av protokollen blir Hanne K. Railo, OBOS Eiendomsforvaltning foreslått. Protokollvitner velges på generalforsamlingen.

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 årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4171 Årsregnskap.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 å beholde/bygge ferdig lekehytte i hagen

Forslag fremmet av:
Linn Anette Haug, leilighetsnummer 4301, andelsnummer 60

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sommeren 2025 startet jeg og barna bygging av lekehytte i hagen, og den ble nesten ferdig. Jeg skjønte litt sent at det egentlig skal søkes tillatelse fra generalforsamling om dette, så jeg søker nå, og håper at det er i orden at vi får beholde lekehytta, og fullføre den sommeren 2026. Hytta er ment for barna nå mens de er små, og kan lett demonteres og fjernes når de blir eldre, eller før vi evt. flytter.

Informasjon om lekehytte:

Mål (LxBxH): 230 cm x 200 cm x 210 cm (ca.)

Materialer: Impregnert trevirke + vanntett tak

Styrets innstilling
Lekehuset kan stå/ferdigstilles. Andelseier har vedlikeholdsansvar for lekehuset, jf. Vedtekter for Lyngåsen borettslag. Andelseier er pliktet til å ta bort lekehuset innen rimelig tid dersom borettslaget regulerer fellesområdet til andre formål.
Andelseier er ansvarlig for å informere om ovenstående ved salg av andel.

Forslag til vedtak
Lekehuset kan stå/ferdigstilles. Andelseier har vedlikeholdsansvar for lekehuset, jf. Vedtekter for Lyngåsen borettslag. Andelseier er pliktet til å ta bort lekehuset innen rimelig tid dersom borettslaget regulerer fellesområdet til andre formål. Andelseier er ansvarlig for å informere om ovenstående ved salg av andel.

Vedlegg

2. Bilde1.jpg
3. Bilde2.jpg
4. Bilde3.jpg

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Eirik Sjøvoll

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

- Ivar Halfdan Lysjø

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

- Kenth-Louis Hansen Joseph

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

- Cato Symrebu
- Mikael Ålund

Sak 9

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret	Valgperiode
Leder Eirik Sjøvoll, Lyngåsen 67	2024-2026
Styremedlem Kenth Louis Hansen Joseph, Lyngåsen 1	2024-2026
Styremedlem Ivar Lysjø, Lyngåsen 69	2025-2026
Styremedlem Hanne Marit Rygg, Lyngåsen 23	2025-2027
Varamedlem Mikael Ålund, Lyngåsen 67	2025-2026
Varamedlem Håvard Kallhovd, Lyngåsen 6	2025-2026
Varamedlem Espen Reian, Lyngåsen 41	2025-2026

Valgkomiteen

Georg Nielsen, Lyngåsen 14

Kari F. Kvamme, Lyngåsen 69

Velferdskomiteen

Carina Hesleskaug, Lyngåsen 1

Tihana Dugacki, Lyngåsen 3

Magdeli Frantzen, Lyngåsen 3

Hanne Marit Rygg, Lyngåsen 23

Kari Forseth Kvamme, Lyngåsen 69

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

Styret har avholdt følgende møter og befaringer:

• 17 styremøter, 30/4-25-20/4-26. Behandlet ca. 90 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.

• Fulgt opp «hensetting av avfall» i den grad man vet hvem som har plassert avfall ved nedkast. Flere andelseiere har fått faktura med gebyr kr 1000,- for forsøpling.

• Lekeplasskontroll og utbedringer ihht denne

• Brannvernrunde. Egen oppfølging i 2025 av de som ikke har åpnet/vært hjemme, alle andeler sjekket.

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

• Avtaler knyttet til drift og vedlikehold er videreført

• Borettslaget har byttet fra If- til Gjensidige Forsikring gjeldende fra 01.01.2026

• 2 dugnader – ca 60 fremmøtte vår og ca 20 fremmøtte høst (+ styret m/vara) Styret opplevde det positivt å arrangere dugnad 10. og 11. mai, med påfølgende sosial sammenkomst.

• 3 innmeldte skadesaker

• Styret besluttet å velge Norgespris for strøm garasjeanlegg og fellesstrøm i borettslaget. Avtalen er gjeldende til og med 31.12.2026

Styret har innkalt varamedlemmene til nesten alle styremøter.

Parkering

Videreført samarbeid med Allpark AS for oppfølging av borettslagets parkeringsregler. Styret har mottatt enkelte klager på oppførsel, disse er videreformidlet til firma.

Det er en utfordring at flere garasjeporter tidvis står åpne/ulåst hele dagen, disse andelseierne følges opp individuelt. De **aller fleste** tar ansvar og lukker etter seg, dette ihht husordensreglene. **Takk til dere!**

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.

Vi har 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. Disse faktureres pt kr 3000,- for ulovlig lading, første gangs brudd på husordensregler.

Vedlikehold i borettslaget – styrets ansvar

I perioden har det blitt:

Skiftet kledning rekkehusrekke L29 – L35 ut mot gjesteparkering.

Gjennomført utbedring og rengjøring av avfallsbrønner/-containere.

Trefelling på eiendommen. Av hensyn til bygningsmasse, mulig fare for forbipasserende og for øvrig - tynning/hensiktsmessig hogst for videre vekst.

Gjennomført skifte av ventilasjon:

Dette er et arbeid som har vært og er videre prioritert. Det har i 25/26 blitt skiftet totalt 33 kjøkkenventilatorer, hvorav 19 motoriserte. Disse 19 har vært prioritert da ventilasjonssystemet i blokker ikke fungerer med

motorisert ventilator. Videre har oppgang 62 og 64 blitt utbedret da det var svært manglende ventilasjon hos alle andelseiere. I blokker er motoren på taket, og denne styrer ventilator kjøkken, samt avsug bad. De som har fått montert ny ventilasjon har fått montert fuktføler bad. Styret jobber fortløpende videre med utbedring/utskifting.

Knyttet til rekkehusene er det i all hovedsak tilfredsstillende avtrekk.

Styret vurderer innsetting av friskluftsventiler i alle andeler der dette ikke er montert.

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 dugnadene og en sosial sammenkomst for voksne med god plass til flere.

Styret takker velferden for det engasjementet og drivet de har. Vi gleder oss til nye begivenheter i 26/27.

Fremtidige planer:

· Behov for utbedringer i perioden:

o Fortsatt utbedring ventilasjon blokker

o Montering av friskluftsventiler – radon og generell tilførsel av friskluft

o Garasjeanlegg – kontroll av betong og bæreevne.

o Bygningsmasse, deler av/alle rekkehusene – beising/maling vurdere kostnad. Det vurderes også takvask rekkehus.

o Nødvendig 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

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ladeinntekter elbil.
Når det gjelder driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader drift og vedlikehold til blant annet ventilasjonsarbeider, kommunale avgifter, energi/fyring, tv-anlegg og bredbånd. Samtidig var det lavere kostnader til forsikringer og andre driftskostnader generelt som er lavere enn budsjettert. Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rentenedgang.

Resultat

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

Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 4 416 581.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift og vedlikehold av sameiet.
Det er budsjettert til mulige utbedringer/tiltak/vedlikehold som blant annet omfatter:

- Takvask og maling av rekkehusrekker
- Montering av friskluftsventiler
- Videre nødvendig utskifting av ventilasjonsanlegg

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 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

LYNGÅSEN BRL BA
ORG.NR. 961704669, KLIENTNR. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**4 843 383**	**6 311 220**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		365 999	645 089
Tilbakeføring av avskrivning	14	38 262	38 262
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-831 062	-1 135 463
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-426 801**	**-452 112**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 416 581**	**5 859 108**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 627 527	6 132 246
Kortsiktig gjeld		-210 946	-273 137
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 416 581**	**5 859 108**

ALPHA REVISJON AS

Til generalforsamlingen i Lyngåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lyngåsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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.

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 0166 Oslo
Telefonnr.: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Organisasjonsnr. 975 800 679 MVA
Bankkonto: 8397.05.05914

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 13.03.2026

ALPHA REVISJON AS

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefonnr.:
+47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Organisasjonsnr.
975 800 679 MVA

Bankkonto:
8397.05.05914

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
13.03.2026

LYNGÅSEN BRL BA
ORG.NR. 961704669, KLIENTNR. 4171

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 757 697	13 511 849	14 350 000	15 664 000
Ladeinntekter elbil		228 165	0	0	225 000
Andre inntekter	3	147 178	327 631	250 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**15 133 040**	**13 839 480**	**14 600 000**	**16 039 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-66 901	-61 999	-75 000	-75 000
Styrehonorar	5	-345 000	-325 000	-325 000	-345 000
Avskrivninger	14	-38 262	-38 262	-38 000	-38 000
Revisjonshonorar	6	-13 313	-12 500	-16 000	-16 480
Forretningsførerhonorar		-354 145	-337 965	-362 000	-378 290
Konsulenthonorar		-94 415	-56 123	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	7	-3 366 963	-3 424 636	-3 022 000	-2 775 420
Forsikringer		-1 113 007	-1 307 872	-1 380 000	-1 545 600
Kommunale avgifter	8	-4 305 188	-3 744 239	-3 737 016	-4 294 000
Energi/fyring	9	-400 521	-333 078	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 408 067	-1 229 407	-1 248 000	-1 500 000
Andre driftskostnader	10	-908 097	-945 342	-1 363 000	-1 233 750
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-12 413 879**	**-11 816 422**	**-11 986 016**	**-12 621 540**
DRIFTSRESULTAT		**2 719 161**	**2 023 058**	**2 613 984**	**3 417 460**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	62 162	123 320	50 000	50 000
Finanskostnader	12	-2 415 324	-2 791 467	-2 783 000	-2 732 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 353 162**	**-2 668 147**	**-2 733 000**	**-2 682 000**
ÅRSRESULTAT		**365 999**	**-645 089**	**-119 016**	**735 460**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-645 089		
Til opptjent egenkapital:		365 999	0		

LYNGÅSEN BRL BA
ORG.NR. 961704669, KLIENTNR. 4171

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	79 186 198	79 186 198
Tomt		483 473	483 473
Andre varige driftsmidler	14	2 548 710	2 586 972
SUM ANLEGGSMIDLER		**82 218 381**	**82 256 643**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70 694	247 596
Forskuddsbetalte kostnader		1 951 976	1 501 141
Andre kortsiktige fordringer	15	5 754	59 975
Driftskonto OBOS-banken		1 219 517	687 248
Driftskonto OBOS-banken II		0	5 758
Innestående i andre banker		0	25 533
Sparekonto OBOS-banken		1 379 586	2 328 728
SUM OMLØPSMIDLER		**4 627 527**	**4 855 979**
SUM EIENDELER		**86 845 908**	**87 112 622**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 215 * 100		21 500	21 500
Opptjent egenkapital		28 320 867	27 954 868
SUM EGENKAPITAL		**28 342 367**	**27 976 368**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	43 658 681	44 489 743
Borettsinnskudd	17	14 633 914	14 633 914
SUM LANGSIKTIG GJELD		**58 292 595**	**59 123 657**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		98 215	89 052
Leverandørgjeld		88 822	-110 120
Påløpte renter		23 874	27 910
Annen kortsiktig gjeld	18	35	5 754
SUM KORTSIKTIG GJELD		**210 946**	**12 597**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**86 845 908**	**87 112 622**

Pantstillelse	19	63 433 914	63 433 914
Garantiansvar		0	0

Lyngåsen, 12.03.2026
Styret i Lyngåsen Brl Ba

Eirik Sjøvoll /s/ Kenth-Louis Hansen Joseph /s/ Hanne Marit Rygg /s/

Ivar Halfdan Lysjø /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

Avregning kommunale avgifter	2 129
Felleskostnader, brøk	2 203 836
Felleskostnader lik fordeling	6 083 640
Kommunale avgifter	4 213 604
Lån fordelt etter brøk	1 624 968
Lån lik fordeling	629 520
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**14 757 697**

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Garasjevask	9 500
Gebyr ulovlig lading	9 000
Gebyr vask grendehus	1 500
Hensetting avfall	5 000
Nettinnbetalinger	66 398
Nøkkelbrikke	1 100
Nøkler	20 776
Tilkobling el-bil	12 000
Utleie	17 900
Tilskudd insekter	4 000
Korrigeringer	4
SUM ANDRE INNTEKTER	**147 178**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-16 000
Arbeidsgiveravgift	-50 901
SUM PERSONALKOSTNADER	**-66 901**

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 2024/2025	-345 000
SUM STYREHONORAR	**-345 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 298

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 313
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 313**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 614 925
Drift/vedlikehold VVS	-1 403 405
Drift/vedlikehold elektro	-104 744
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 985
Drift/vedlikehold brannsikring	-102 348
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-64 325
Egenandel forsikring	-42 000
Kostnader dugnader	-12 232
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 366 963**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-4 161 957
Feie- og tilsynsgebyr	-33 725
Renovasjonsgebyr	-109 507
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 305 188**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-400 521
SUM ENERGI / FYRING	**-400 521**

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-900
Container	-29 588
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-50 739
Annet driftsmateriale	-698
Lyspærer og sikringer	-4 793
Vaktmestertjenester	-480 924
Renhold ved firmaer	-18 296
Snørydding	-183 297
Andre driftskostnader	-49 540
Kontor- og datarekvisita	-2 177
Trykksaker	-26
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 298
Andre kontorkostnader	-2 936
Telefon, annet	-14 708
Bank- og kortgebyr	-5 555
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-61 587
Tap på fordringer	-35
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-908 097**

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 664
Renter av sparekonto i OBOS-banken	46 858
Renter bank	-4
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 286
Andre renteinntekter	4 358
SUM FINANSINNTEKTER	**62 162**

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-2 415 324
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 415 324**

NOTE 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	79 186 198
SUM BYGNINGER	**79 186 198**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Fellesareal		
Tilgang 2010	342 333	
		342 333
Garasjeanlegg		
Tilgang 2010	2 099 133	
		2 099 133
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2 441 466**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	5 754
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**5 754**

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	4 310 257	
Nedbetalt i år	831 062	
		-43 658 681
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-43 658 681**

NOTE 17

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-14 633 914
SUM BORETTSINNSKUDD	**-14 633 914**

NOTE 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-35**

NOTE 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 633 914
Pantelån	43 658 681
TOTALT	**58 292 595**

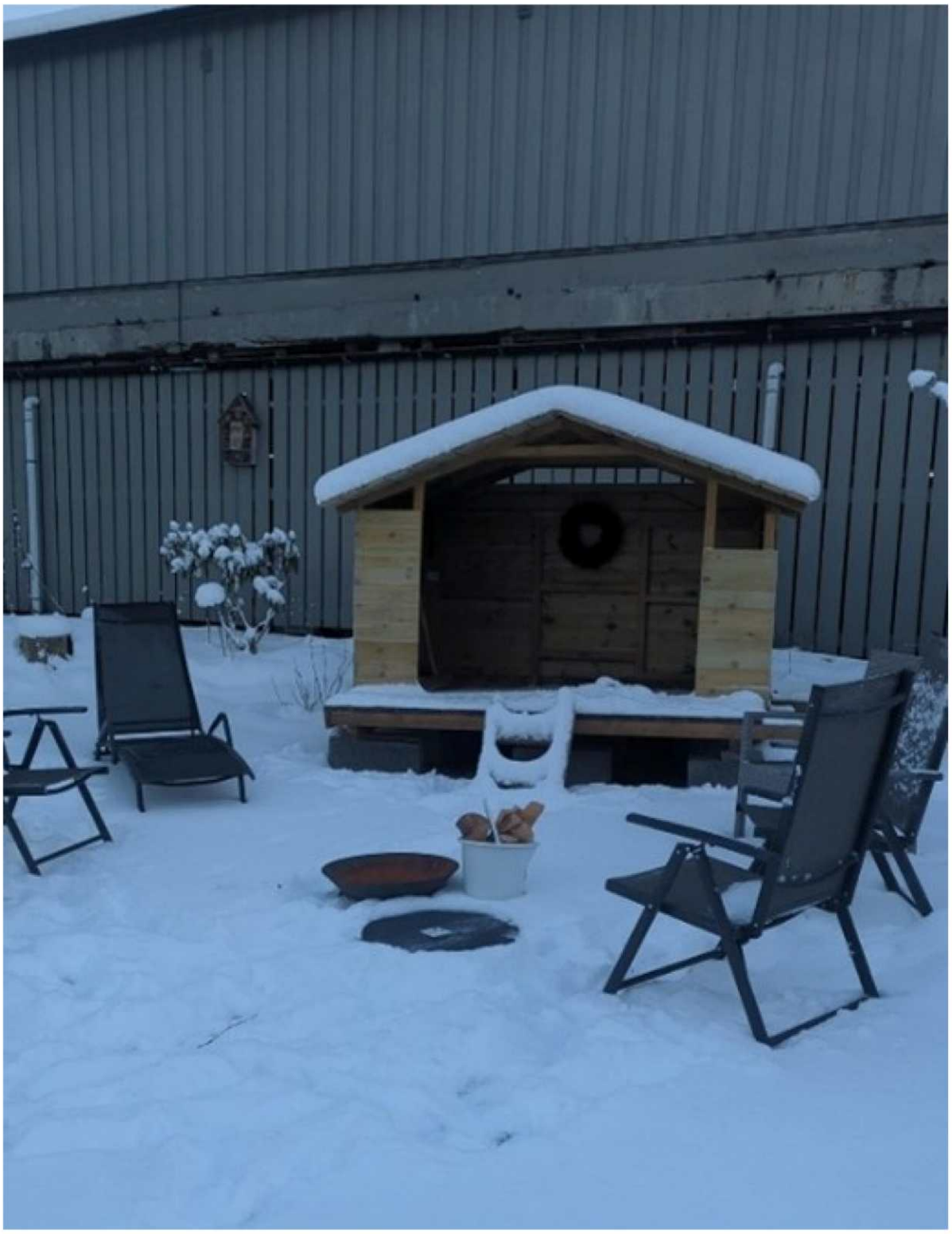
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

Vedlegg 2 til sak 7. Søknad om å beholde/bygge ferdig lekehytte i hagen



Vedlegg 3 til sak 7. Søknad om å beholde/bygge ferdig lekehytte i hagen



Vedlegg 4 til sak 7. Søknad om å beholde/bygge ferdig lekehytte i hagen



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 27.04.26
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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for LYNGÅSEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 961704669
Møtet ble avholdt 27. april kl. 18:00, Haugjordet ungdomsskole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår rådgiver Hanne K. Railo, OBOS Eiendomsforvaltning som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Hanne K. Railo 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 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 årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Som fører av protokollen blir Hanne K. Railo, OBOS Eiendomsforvaltning foreslått. Protokollvitner velges på generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Hanne K. Railo velges som protokollfører, og Cato Symrebu og Gunnhild Målfrid Rødal som protokollvitner.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 345 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse fastsettes til kr. 345 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Søknad om å beholde/bygge ferdig lekehytte i hagen

Fremmet av: Linn Anette Haug, leilighetsnummer 4301, andelsnummer 60

Sommeren 2025 startet jeg og barna bygging av lekehytte i hagen, og den ble nesten ferdig. Jeg skjønte litt sent at det egentlig skal søkes tillatelse fra generalforsamling om dette, så jeg søker nå, og håper at det er i orden at vi får beholde lekehytta, og fullføre den sommeren 2026. Hytta er ment for barna nå mens de er små, og kan lett demonteres og fjernes når de blir eldre, eller før vi evt. flytter.

Informasjon om lekehytte:

Mål (LxBxH): 230 cm x 200 cm x 210 cm (ca.)

Materialer: Impregnert trevirke + vanntett tak

Styrets innstilling
Lekehuset kan stå/ferdigstilles. Andelseier har vedlikeholdsansvar for lekehuset, jf. Vedtekter for Lyngåsen borettslag. Andelseier er pliktet til å ta bort lekehuset innen rimelig tid dersom borettslaget regulerer fellesområdet til andre formål.
Andelseier er ansvarlig for å informere om ovenstående ved salg av andel.

Forslag til vedtak:
Lekehuset kan stå/ferdigstilles. Andelseier har vedlikeholdsansvar for lekehuset, jf. Vedtekter for Lyngåsen borettslag. Andelseier er pliktet til å ta bort lekehuset innen rimelig tid dersom borettslaget regulerer fellesområdet til andre formål. Andelseier er ansvarlig for å informere om ovenstående ved salg av andel.

✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Eirik Sjøvoll

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Eirik Sjøvoll

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ivar Halfdan Lysjø

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Ivar Halfdan Lysjø

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kenth-Louis Hansen Joseph

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Kenth-Louis Hansen Joseph

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Cato Symrebu
Mikael Ålund

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Cato Symrebu
Mikael Ålund

9. Valg av valgkomite

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Kari Forseth Kvamme
Kim Sørhus

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Kari Forseth Kvamme
Kim Sørhus

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

Protokollvitne 1
Navn: Gunnhild Målfrid Rødal /s/

Protokollvitne 2
Navn: Cato Symrebu /s/

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 ikke 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.

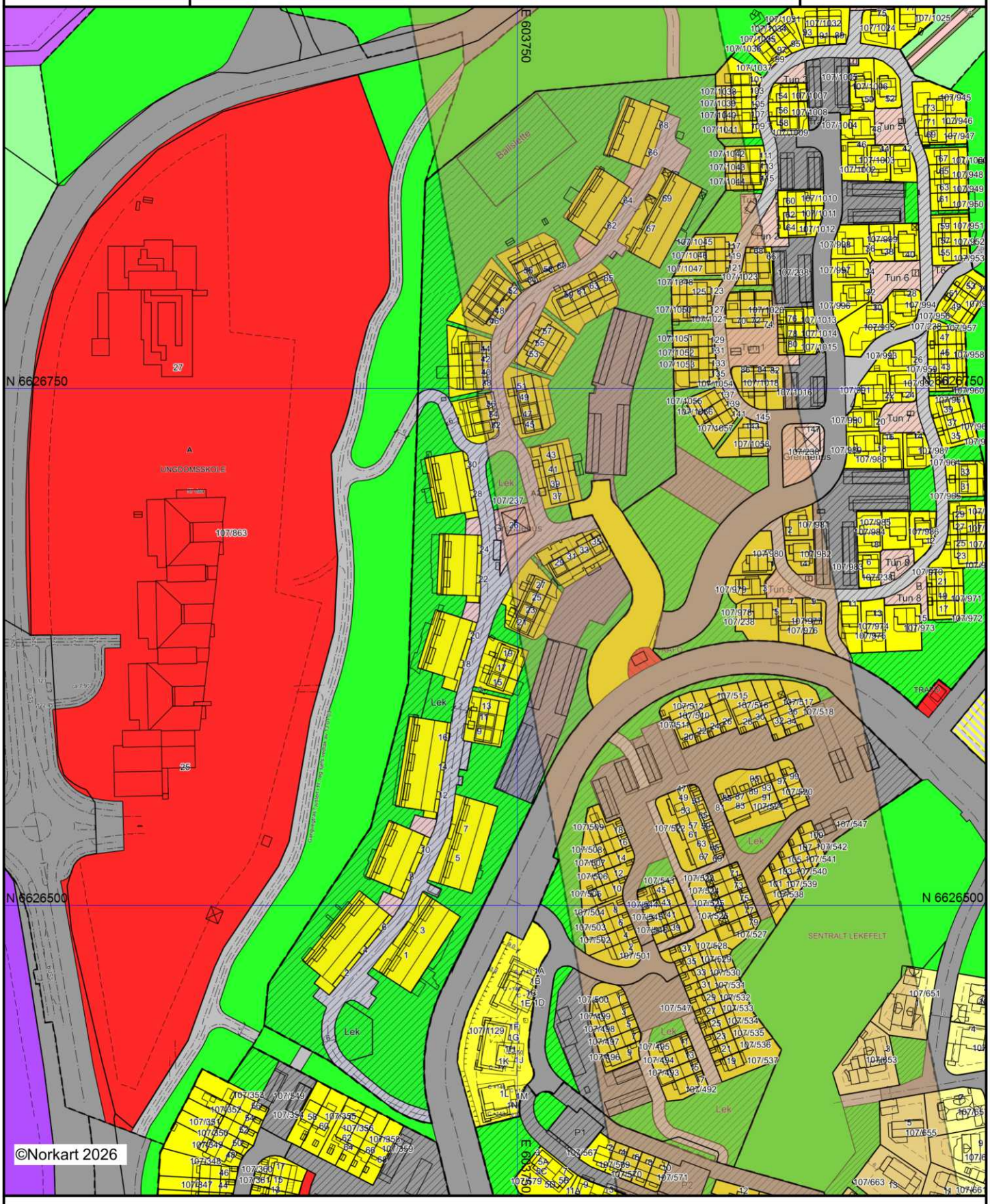
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/237
Adresse: Lyngåsen 5
Dato: 11.05.2026
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,transformatorstasjo

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

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

Oddmund Antsberg
SKI KOMMUNE
Plan, byggesak og geo

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)

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

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

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

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

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

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

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

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

JT6: Vanntunnel for Roåsbekken

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

VT: Vei i tunnel under jernbane

4.2 Nivå 2 (på bakkenivå)

Bebyggelse og anlegg (BB, BK og BN):

BB: Bolig

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

BK: Kommunalteknisk anlegg

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

BN: Næring

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

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

- parkering
- utendørs lagringsarealer
- grøntarealer

BYA fastsettes av Ski kommune ved ny regulering.

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

J: Trasé for jernbane

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

JA: Annen banegrunn:

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

V1: Offentlig kjøreveg:

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

V2: Felles atkomstveg

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

Vgs: Gang- og sykkelveg

VA: Annet vegareal

Grønnstruktur (GN, GT, GV)

GN: Naturområde

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

GT: Grøntstruktur turvei

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

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

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

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

L2: Fremtidig skogsområde.

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

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

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

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

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

4.3 Hensynssoner

Hensynssoner i planen (HR2, HK, HF)

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

HK: Båndleggingsone, båndlegging etter lov om kulturminner.

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

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

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

5 Gjeldende reguleringsplaner som inngår i planområdet

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

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

6 Bestemmelser for midlertidige rigg- og anleggsområder

6.1 Generelt

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

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

6.2 Midlertidige tiltak

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

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

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

6.4 Støy og vibrasjoner i anleggsperioden

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

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

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

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

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

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

6.5 For gjennomføring av anleggsarbeidene gjelder ellers følgende:

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

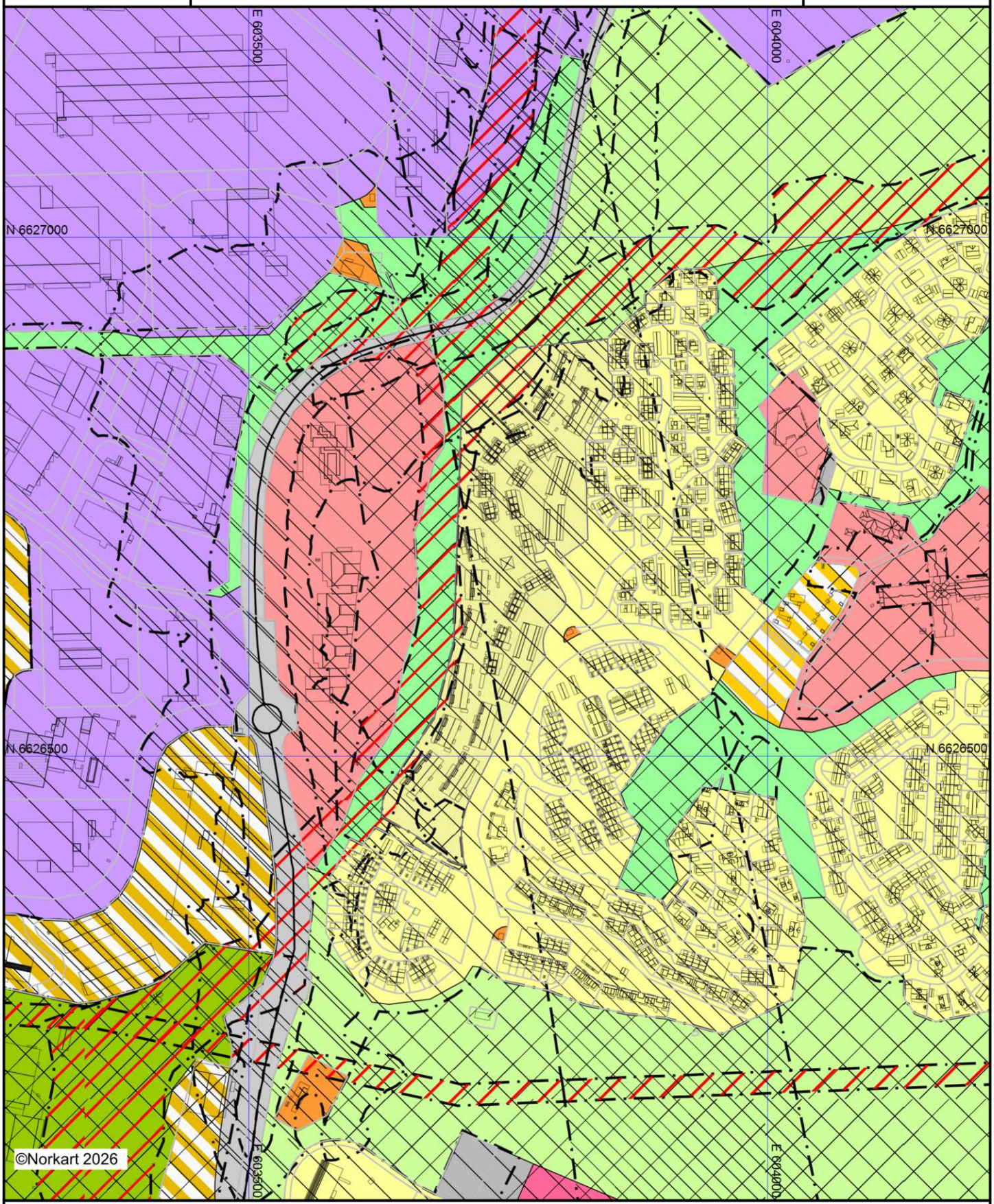
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/237
Adresse: Lyngåsen 5
Dato: 11.05.2026
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

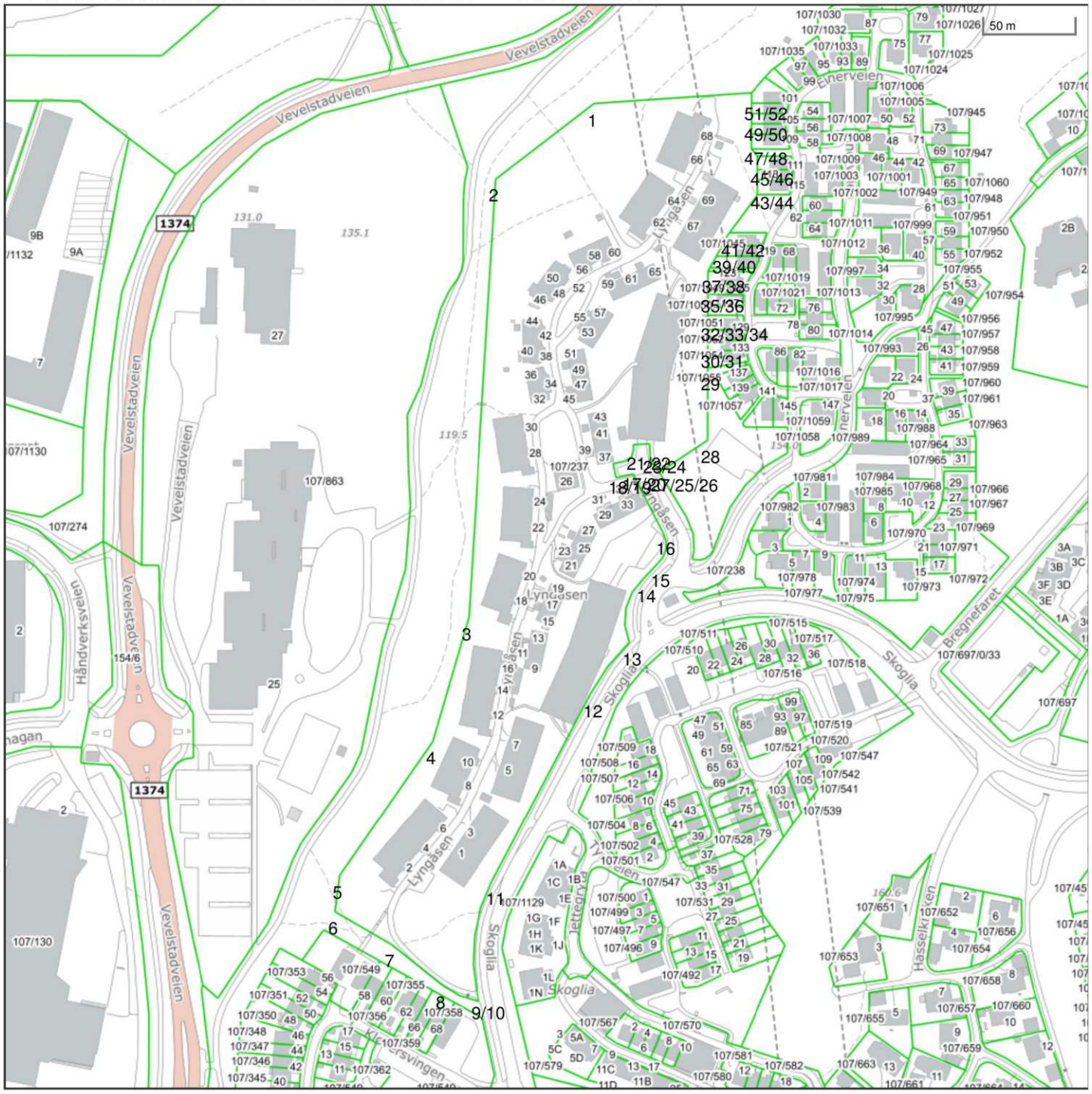
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Utskriftsdato: 11.05.2026

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	6626893,77	603758,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	87,39	
2	6626850,38	603705,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	68,78	
3	6626607,16	603697,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	243,36	
4	6626537,68	603679,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	71,82	
5	6626461,89	603629,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	90,54	
6	6626441,84	603627,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,15	
7	6626424,64	603659,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,07	
8	6626402,77	603688,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,38	
9	6626394,48	603708,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,23	43,09
10	6626399,48	603707,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,15	
11	6626460,79	603714,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	62,93	90,15
12	6626566,41	603765,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	117,64	
13	6626595,56	603786,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,96	110,13
14	6626630,88	603793,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	38,45	30,52
15	6626639,57	603801,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,68	
16	6626657,39	603803,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,50	14,15
17	6626688,91	603786,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,98	
18	6626686,7	603776,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,57	
19	6626694,48	603774,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,99	
20	6626696,02	603781,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,68	
21	6626702,31	603786,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,47	6,02
22	6626705,34	603785,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,04	
23	6626706,02	603794,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,00	
24	6626699,04	603795,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,00	
25	6626693,42	603798,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,48	8,09
26	6626692,44	603799,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,33	
27	6626690,41	603800,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,57	
28	6626708,89	603826,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,08	
29	6626748,92	603825,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,04	
30	6626758,6	603825,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,68	

31	6626764,35	603825,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,75	
32	6626770,04	603825,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,69	
33	6626778,1	603825,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,06	
34	6626782,6	603824,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,50	
35	6626789,71	603824,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,11	
36	6626795,43	603824,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,72	
37	6626802,43	603824,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,00	
38	6626804,45	603825,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,26	
39	6626811,28	603828,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,64	
40	6626817,05	603831,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,46	
41	6626822,9	603834,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,54	
42	6626824,47	603835,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,92	
43	6626845,92	603850,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,17	
44	6626854,12	603850,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,20	
45	6626859,73	603850,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,61	
46	6626867,11	603850,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,38	
47	6626871,01	603846,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,31	
48	6626879,22	603846,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,21	
49	6626885,02	603846,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,80	
50	6626890,65	603846,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,63	
51	6626896,39	603846	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,74	
52	6626902,1	603845,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,71	

(Kommune)

SKI

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Ragnar Evensen AS
Tollbugt. 25
0157 OSLO 1

Byggherre (navn, adresse)

Ski kommune

FERDIGATTEST ER GITT FOR

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

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

Merknader

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

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

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

Evt. merknader:

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

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel	
SKI 03.02.88		SKI BYGNINGSVESEN	
		Bernt Stadven, bygn.sjef	Arve Skovdahl avd.ing.

KOPI SENDT

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

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Kommunenes arkivnøkkel: 511

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)	
Felt Q3, Lyngåsen 5			107/1	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
nybygg	7 boliger	18.12.833	3.1.84	
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Ski kommune				
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Ragnar Evensen A/S		Tollbugt. 25, 1057 Oslo 1		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Ing. Søren Røst		Charl. Andersensv. 9 B, 0374 Oslo 3		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[x] hele bygget [ ] følgende del av bygget: Terrassehus nr. 4

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Terrenget rundt boligene må utføres slik at alt overflatevann og takvann ledes bort fra husene til sluk eller ut i terrenget.

2. Entreprenøren må sørge for så god atkomst som mulig i byggeperioden og for nok parkeringsplasser.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

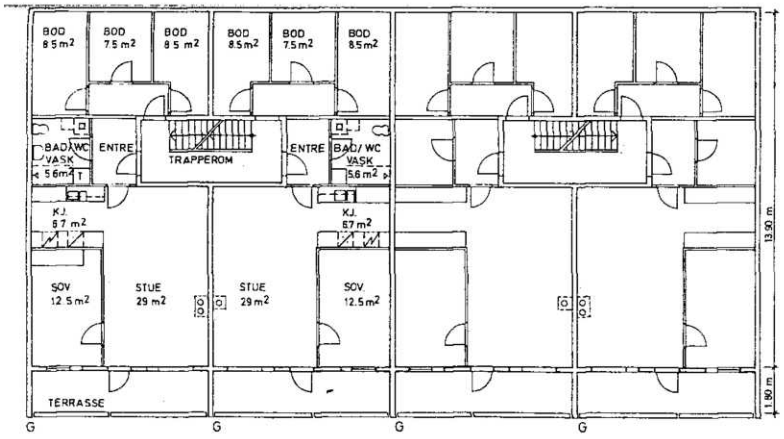
Sted og dato	Stempel
Ski, 16.10.85 Arve Skovdahl	SKI BYGNINGSVESEN
Arve Skovdahl, avd.ing.	for Bernt Stadven, bygn.sjef
	Underskrift

Sendes til

[ ] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Kommunenes arkivnøkkel: 511

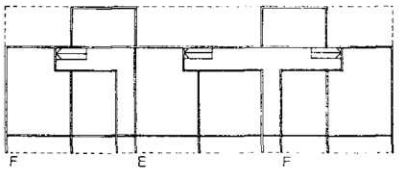
© K-blankett 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-85

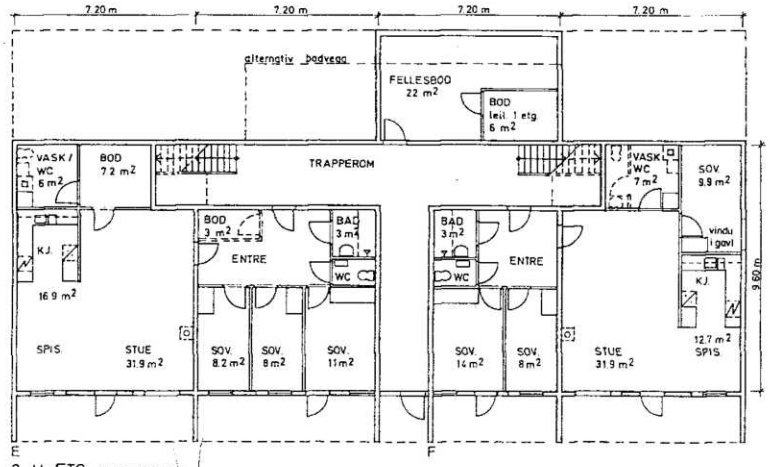


1. U-ETG.

T2

Lyngåsen: 1, 3, 5, 7, 67, 69





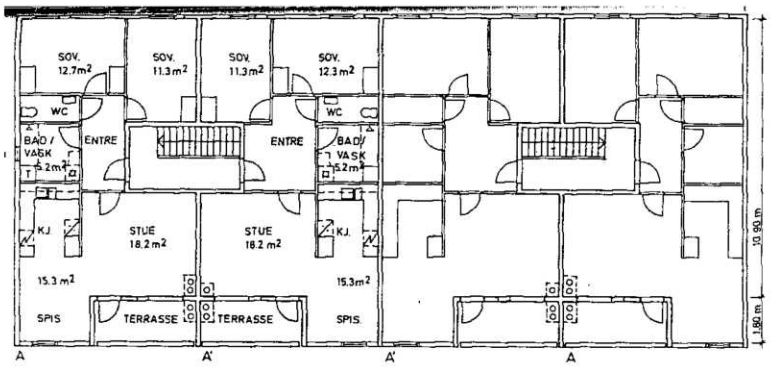
2. U-ETG. INNGANGSPLAN

	DATO	SIGN.	ANTALL KOPI	INDEX

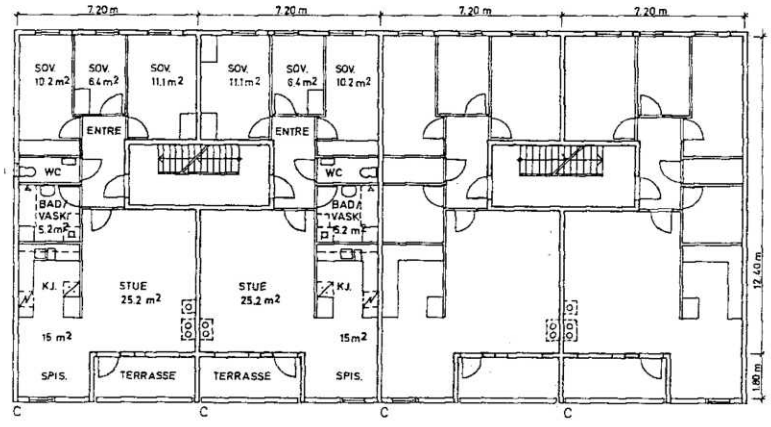
DELFELT A2 OG A3 I FELT Q3, LANGHUS I SKI

TERRASSEHUS T2 PLANER
INNGANG FRA VEST

TOTALPROSJEKTERING VED RAGNAR EVENSEN A/S	DATO 6.7.83	SIGN.	MÅL 1:100
PLATOU F.S. PLATOU ARKITEKTER RÅDHUSGT. 23 OSLO 1 41 48 30	BAK. NR. 83320	TEGN. NR. 12	INDEX



2. ETG.



1. ETG.

T2

Lyngåsen: 1, 3, 5, 7, 67, 69

	DATO	SIGN.	ANTALL KOMM.	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	SIGN.	MÅL 1:100
PLATOU F.S. PLATOU ARKITEKTER RÅDHUSGT. 23 OSLO 1 41 48 80	SAK NR 83320	TEGN. NR 13	INDEX

Ski kommune

Thams og Gaare arkitektkontor AS
Råde torg 6

1640 RÅDE

Vår ref.: KIM/STETOR	Deres ref.:	Arknr.: GNR 107/237 - Jnr.: 15/1672-7 30021/16	Dato: 23.08.2016

FERDIGATTEST
etter plan og bygningsloven § 21-10

Det vises til anmodning om ferdigattest, gjennomføringsplan og sluttrapport fra avfallshåndtering mottatt 16.08.2016.

Tiltaket:	Utskifting / endring av balkongrekkverk
Byggested:	Lyngåsen 1 - 69, gnr./bnr.107/237
Tiltakshaver:	Lyngåsen borettslag, Lyngåsen 69, 1405 Langhus

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

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

BYGGESAKSAVDELINGEN

Kjell Ivar Moland
avdelingsleder

Tore P. Stensrud
spesialrådgiver

Kopi:
Tiltakshaver
Geodata og oppmåling

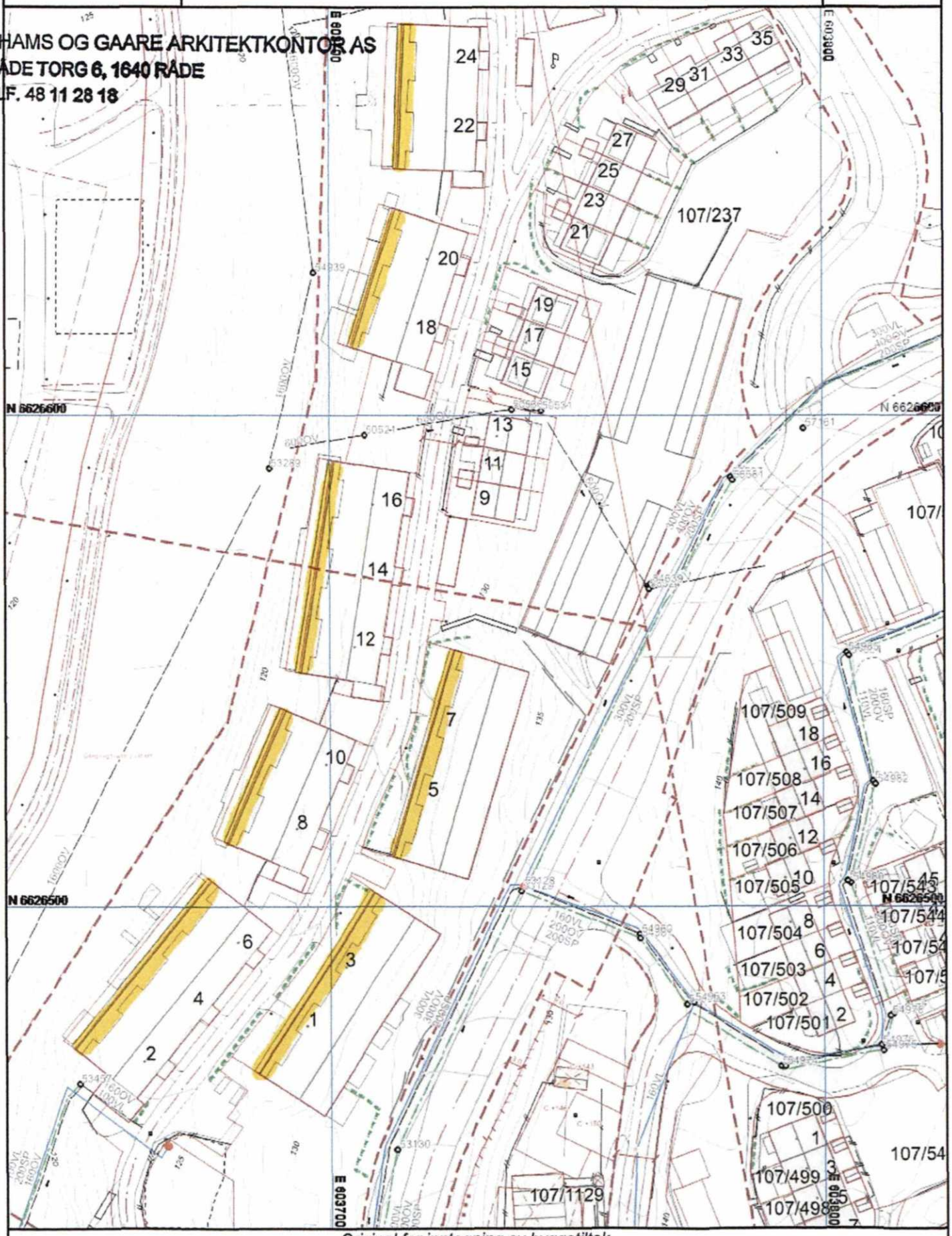
Situasjonskart DEL 1

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 innteqning av byggetiltak.

Situasjonskart

DEL 2

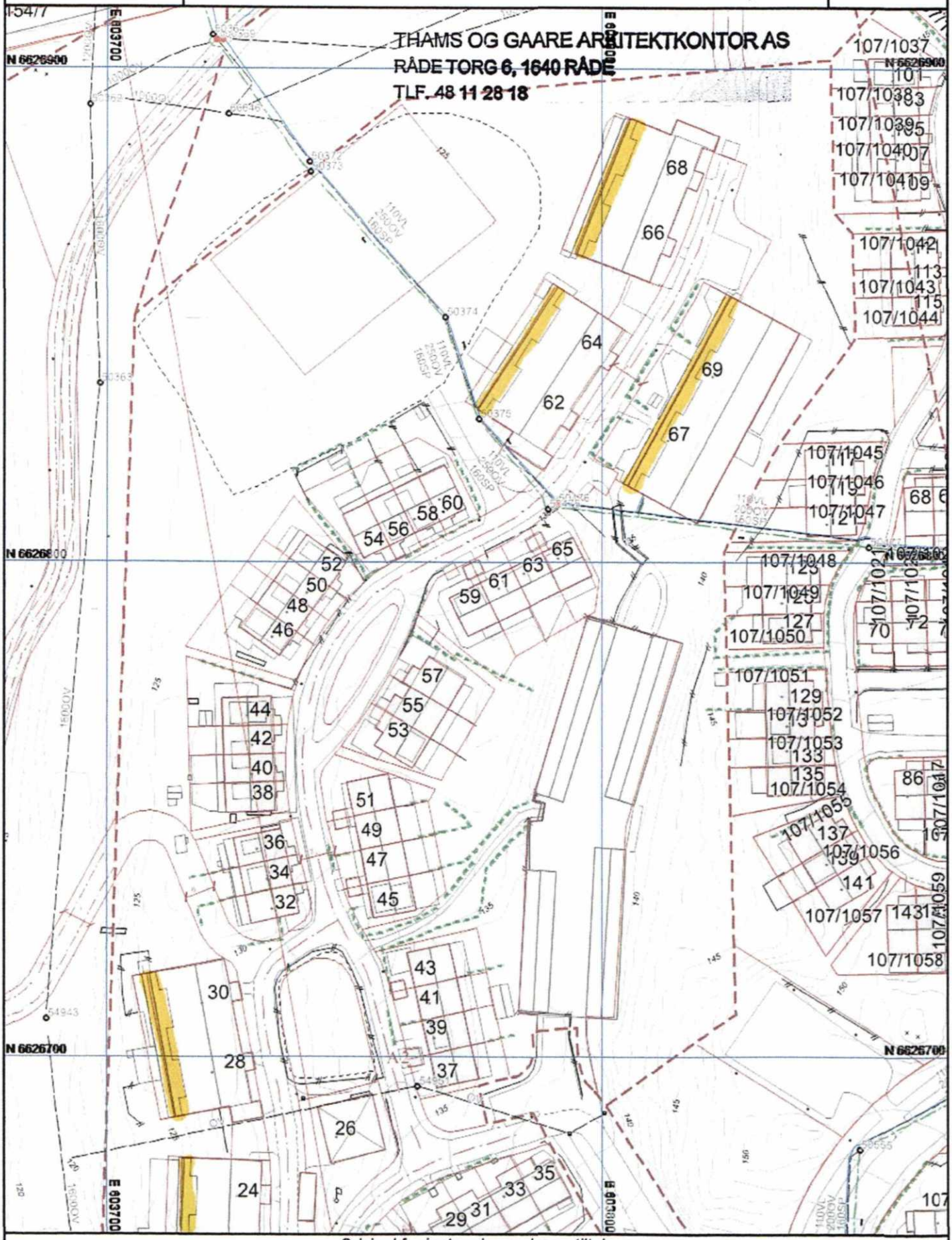
LYNGÅSEN 1 - 69 107/237

FASADEENDRING - MRK GUL

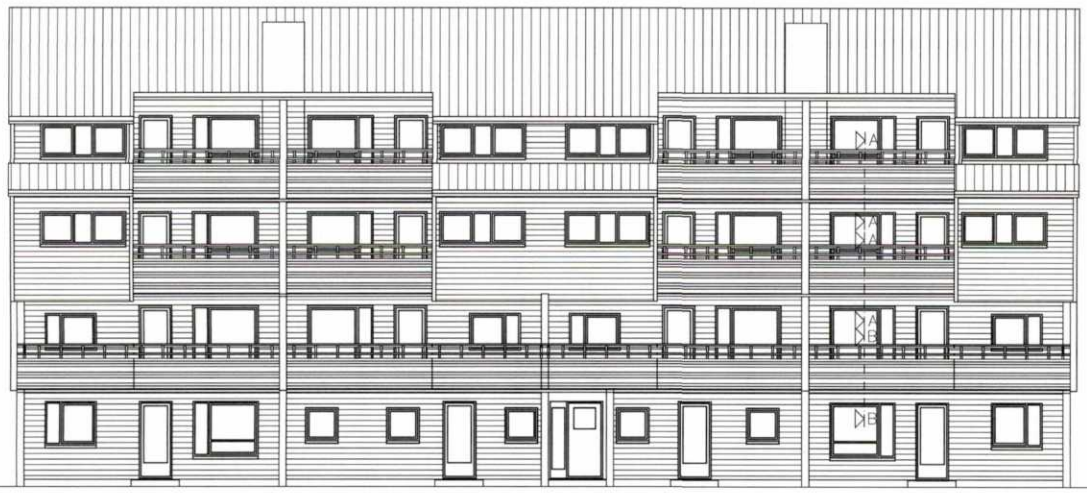
Målestokk: 1:1000 Dato: 26.03.2015 - Å: 28.04.2015

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

tiltakshaver:
LYNGÅSEN BORETTSLAG

tiltak:
REHABILITERING TERRASSER, REKKVERK

innhold:	mål:
FASADE MOT VEST NYE TERRASSEREKKVERK	1:100

sak nr:	tegn. nr:	indeks:
531	A01	

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

DAGBOKFØRT
09.06.87 07706
SORENSKRIVEREN
I INDRE FOLLO

SKJØTE

Ski kommune skjøter og overdrar med dette til

Lyngåsen Borettslag A/L

min/vår eiendom gnr. 107, bnr. 237 i Ski med påstående bygninger og tilliggende rettigheter og plikter på de vilkår som er angitt i nærværende skjøte:

1. Den opparbeidede ballslette med nødvendig tilhørende areal som er beliggende på gnr. 107, bnr. 237 og som er opparbeidet som ledd i feltutbyggingen, eies i felleskap av Lyngåsen Borettslag A/L og Einervegen Borettslag A/L i forholdet 215/331-del på Lyngåsen Borettslag A/L og 116/331-del på Einervegen Borettslag A/L. Einervegen Borettslag A/ har fri adkomst til ballsletten via gangvegnettet tilhørende Lyngåsen Borettslag A/L. Ansvaret for og kostnadene med driften av ballsletten med nødvendig tilhørende areal fordeles de to borettslag imellom etter forannevnte fordelingsnøkkel.

   Omdisponering av bruken av dette areal trenger minst to tredjedels flertall i hvert av de to borettslag, jfr. borettslagsvedtektenes §9. Slik omdisponerings trenger også reguleringsmyndighetenes godkjenning.

2. Dersom skatteinspektøren i Akershus ved gjennomregning av innbetalte avgifter på delfeltene A2 og A3 i felt Q3 finner å måtte gå til omregning av disse avgiftene, vil en økning eller nedsetting av avgiftsnivået bli å fordele på denne eiendom i forhold til eiendommens andel av totalkostnadene slik dette fremgår av sluttoppgjøret som er vedtatt av Ski kommunestyre. For så vidt gjelder de poster som refererer seg til borettslagets anlegg alene, blir en slik økning eller nedsetting av avgiftsnivået helt ut å fordele på denne eiendommen.

   Lyngåsen Borettslag A/L overtar de heftelser/rettigheter dette vil kunne medføre, idet denne heftelse/rettighet følger eiendommen og dens eier.

3. Etter stiftelsesvilkårene og vedtektene har Ski kommune i 5-fem-år forkjøpsrett til borettsandeler/boliger i borettslaget ved overdragelse, regnet fra tinglysing av Husbankens pantobligasjon jfr. også Borettslagslovens §22. Det takstsystem som til enhver tid gjelder for boliger i borettslag tilknyttet boligbyggelag, får anvendelse ved taksering av boligen.

4. Ski kommune/Ski kommunale elverk har rett til å ha liggende over eiendommen de offentlige elektriske ledninger og de offentlige ledninger for vann og avløp med tilhør-

ende kummer og skap/byggverk. Slike offentlige ledninger for vann og avløp fremgår av vedlagt kartbilag datert 21. mai 1987.

Ski kommune/Ski kommunale elverk har rett til fremtidig tilsyn, drift og vedlikehold av disse ledningene med de eventuelle tilhørende kummmer og skap/byggverk.

Skade som måtte oppstå på eiendommen ved fremtidig tilsyn og vedlikehold av ledningsanlegget med tilhørende kummer og skap/byggverk, erstattes av kommunen etter minnelig overenskomst. Dersom slik overenskomst ikke oppnås, erstattes slik skade etter takst fastsatt av en voldgiftsnemnd på 3 medlemmer som oppnevnes av sorenskriveren i Indre Follo. Sorenkskriveren oppnevner også formannen i voldgiftsnemnda. Forøvrig nyttes kap. 32 i Tvistemålsloven av 13.8.1985 eller de lovendringer som senere måtte bli vedtatt for tvistemålstilfeller.

5. Eiendommen med påstående bygg og tekniske installasjoner som ikke forblir tilhørende Ski kommune, jfr. pkt. 4, overføres med rettigheter og plikter i den stand de har på skjøtingstidspunktet til Lyngåsen borettslag A/L for de beløp/kostnader og etter de utregninger/oppgjør/fordelinger som fremgår av sluttoppgjør vedtatt av Ski kommunestyrer 17.12.1986, sak 96/86. Borettslaget tar bl.a. over de forpliktelser og rettigheter som knytter seg til de Husbanklån som fremgår av Husbankens pantobligasjoner tinglyst 9. september 1986.

I den grad det står tilbake sluttarbeider eller reklamasjonsarbeider som dekkes inn av utbyggingskontrakt mellom Ragnar Evensen A/S og Ski kommune, skal disse utføres av entreprenører innenfør ovennevnte kostnader og med Ski kommune som kontraktspart. Utover disse gjenstående arbeider, går borettslaget inn i og overtar de rettigheter og plikter Ski kommune har overfor Ragnar Evensen A/S i forbindelse med denne utbyggingen.

6. Kjøpesummen kr. 483.473,- er oppgjort på omforent måte.

Ordføreren i Ski, den 25. mai 1987

Ski kommune

Ingvill Raaum

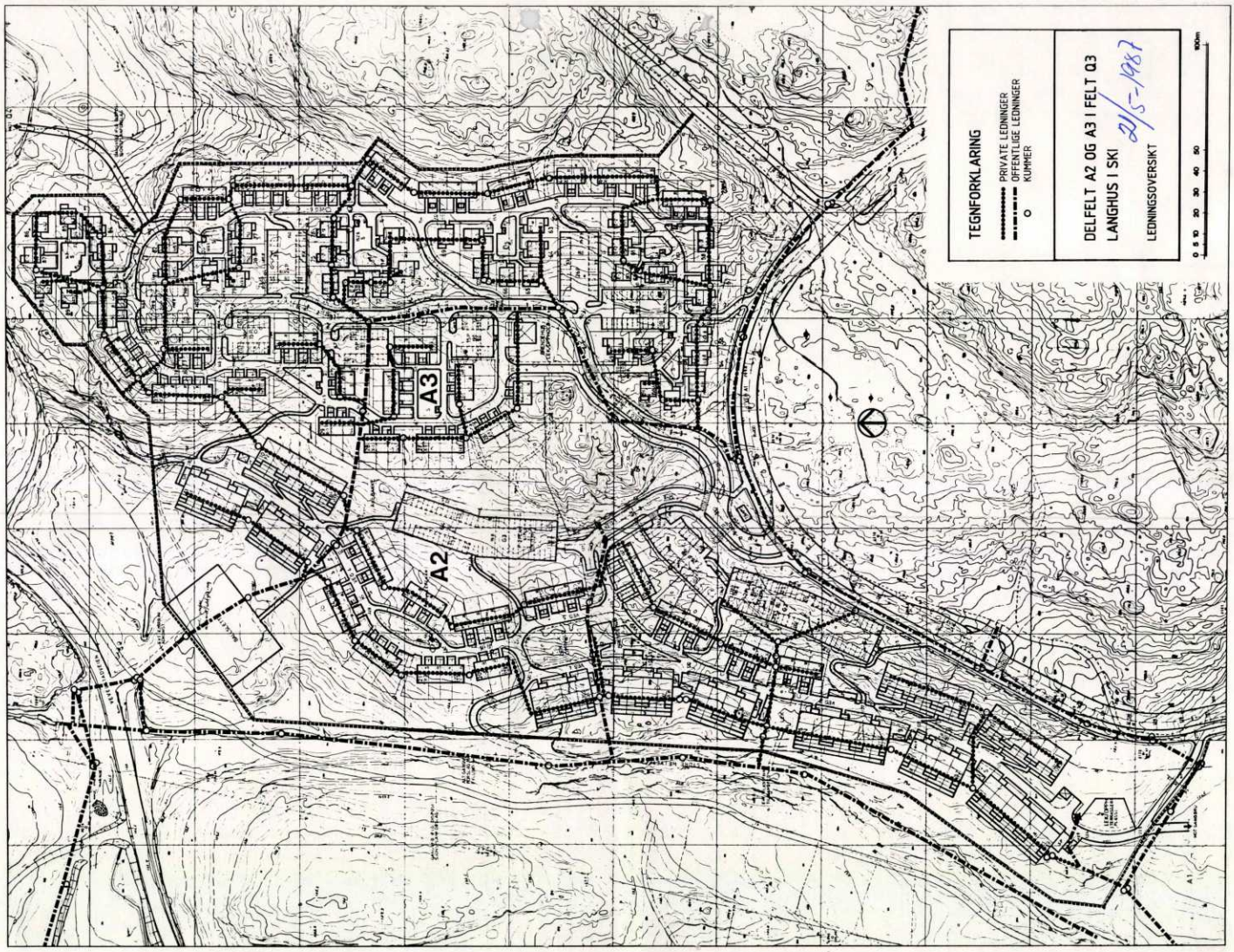
Ingvill Raaum
ordfører

Det bekreftes at ordfører Ingvill Raaum har underskrevet nærværende skjøte i mitt nærvær.

Ski, den 25. mai 1987.

Olaf Refvik
advokat

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/7706/6
Attesteringstidspunkt 2026-05-11 11:24



Denne nyheten er publisert på Vibbo
Logg inn på Vibbo.no for å holde deg oppdatert på alt som skjer i boligfellesskapet

Oppdatert 17. mars 2025

Nyhet

Rengjøring av ventilasjonsanlegg

Styret har vedtatt å rense hele ventilasjonsanlegget.

Jobben starter: uke 13

Pga brannsikkerhet og inneklima er det veldig viktig at de får tilgang til ALLE leilighetene og rekkehus

Aktiv Ventilasjon AS vil henge lapp på dørene til den enkelte med dag/tid. Alle får tildelt en tid, så ingen behøver å være hjemme hele dagen.

Forberedelser:

Avtrekksventiler må være tilgjengelig

EL-KONTAKTEN AS

Autorisert elektroentreprenør
Håndverksveien 2 - 1405 Langhus

norgeseliten

Faktura

Fakturanr.: 50526
Fakturadato: 21.05.2025
Forfallsdato: 31.05.2025
Bankkonto: 6242.05.38737
Kid: 005052600194845
Sum å betale (NOK) 35 729,16

Vår referanse: Linda Berg-Paulsen

Deres Ordrenr.:
Ordrenr.: 40224

Kundenr.: 19484
Kenneth Knudsen
Lyngåsen 5
1405 LANGHUS

Leveringsadresse
Lyngåsen 5
Kenneth Knudsen
1405 LANGHUS

Ordre navn
Flytte punkter kjøkken (epost med info sendt 13/1)

Produktnavn	Antall	Enhet	Pris	%	Sum
Flytte punkter kjøkken Opplegg nytt. Komplettering og ferdigstilt					
CATV 1,0/4,6 6F 60% PVC B2 100	6,00	stk	15,75		94,50
TRIO PN 3G2,5 ANTI TWIN	1,00	stk	22,08		22,08
TRIO PN 3G2,5 ANTI TWIN	2,50	stk	33,15		82,88
TRIO PN 3G2,5 ANTI TWIN	9,00	stk	55,25		497,25
PR 500V 2X2.5 ER/2.5MM E50	4,00	stk	51,73		206,92
UTFORINGSRING 6MM 1.5 BOKS	2,00	stk	8,48		16,96
TU-H TAKLOKK HVIT UNIVERSAL	1,00	stk	131,78		131,78
POWERLINE K.RØR 16-100 PN3G2.5	5,00	stk	22,95		114,75
VEGGBOKS 1M 12-27 MM 6-RØR ST.	6,00	stk	55,50		333,00
RS16/1 I BRYTER 1 POL 16A PH	3,00	stk	52,65		157,95
RS16/1 I BRYTER 1 POL 16A PH	1,00	stk	133,13		133,13
RS16/2 I BRYTER 2 POL 16A PH	2,00	stk	137,40		274,80
L339 FESTERAMME	3,00	stk	9,34		28,02
L573 RS16 KOMBIPLATE 3 HULL PH	1,00	stk	51,93		51,93
RS1014 PT STIKK. ENKEL M/J PH	2,00	stk	154,08		308,16
RS1091PTPH STIKK. DOBB. B.VERN	6,00	stk	118,75		712,50
PLUS DBL STIKK INNF M/J SORT	3,00	stk	71,94		215,82
RS1090PTPH STIKK DOBB. B.VERN	2,00	stk	119,75		239,50

Adresse
EL-KONTAKTEN AS
Håndverksveien 2
1405 LANGHUS

Telefon
64875900
E-post
elektriker@el-kontakten.no
Web
https://www.el-kontakten.no

Firma
Orgnr: 989 664 875 MVA
Foretaksregisteret
BANK: Nordea Bank Abp, Filial i Norge
IBAN: NO1562420538737
BIC: NDEANOKK

Produktnavn	Antall	Enhet	Pris	%	Sum
RS1086 PT STIKK M/J 6-VEIS PH	1,00	stk	643,87		643,87
DOBBEL STIKK IP44 M/J P RS SO	1,00	stk	369,20		369,20
SAMLESK. KAPP 1+N 2P/2M 8 KURS	1,00	stk	306,03		306,03
JORDFEILAUTOMAT 15A C TYPE-F	6,00	stk	919,20		5 515,20
JORDFEILAUTOMAT 20A C TYPE-F	1,00	stk	943,65		943,65
OVERBELASTNINGSVERN 63A 2P OV	1,00	stk	1 141,20		1 141,20
S1 SIKRINGSSKINNE NORMAL	2,00	stk	183,48		366,96
ASD 180 PLASTDEKSEL (10 MOD)	1,00	stk	401,61		401,61
ASD 290 PLASTDEKSEL (16 MOD)	1,00	stk	483,00		483,00
FESTEMATERIELL	4,00	stk	20,00		80,00
FESTEMATERIELL	3,00	stk	50,00		150,00
Sum materiell, 14022,64					
Miljøgebyr 3% (14 022.65)	1,00	stk	420,68		420,68
Lærling	1,00	stk	550,00		550,00
Lærling	6,50	stk	550,00		3 575,00
Elektriker	1,00	stk	960,00		960,00
Elektriker	8,50	stk	960,00		8 160,00
Sum arbeid og omk., 13245,00					
Verktøygodtgjørelse & servicebil	2,00	stk	300,00		600,00
Lovpålagt dokumentasjon	1,00	stk	295,00		295,00

Sum ekskl. mva. (NOK)	**28 583,33**
+ 25% mva av 28 583,33	7 145,83
Totalsum (NOK)	**35 729,16**
Sum å betale (NOK)	**35 729,16**

Adresse
EL-KONTAKTEN AS
Håndverksveien 2
1405 LANGHUS

Telefon
64875900
E-post
elektriker@el-kontakten.no
Web
https://www.el-kontakten.no

Firma
Orgnr: 989 664 875 MVA
Foretaksregisteret
BANK: Nordea Bank Abp, Filial i Norge
IBAN: NO1562420538737
BIC: NDEANOKK

Risikovurdering og sluttkontroll ved lav risiko

EL-KONTAKTEN AS
Autorisert elektroentreprenør
Håndverksveien 2 - 1405 Langhus

Kunde

Firma/Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Kenneth Knudsen	Lyngåsen 5	1405 LANGHUS	40224
Kontaktperson	**Telefon**	**E-post**	

Anlegg

Arbeidsbeskrivelse

Flytte punkter kjøkken
Opplegg. Jobb ikke ferdigstilt

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☑ Ombygging / rehabilitering

☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappanummer
Lyngåsen 5	1405 LANGHUS		
Påbegynt installasjon	**Ferdigstilt installasjon**	**Overlevert**	**Målernummer**
19.05.2025	19.05.2025	19.05.2025	
Utført iht. følgende forskrift	**Utført iht. følgende standard(er)**		**Type bolig**
FEL	NEK 400:2022		Leilighet

☐ Prosjektering ☑ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Org.nr.
El-Kontakten AS	Håndverksveien 2	1405 Langhus	989664875
Elvirksomhets-ID	**Kontaktperson**	**Telefon**	**E-post**
	Linda Berg-Paulsen	64875900	elektriker@el-kon.no

Risikovurdering og sluttkontroll ved lav risiko

EL-KONTAKTEN AS
Autorisert elektroentreprenør
Håndverksveien 2 - 1405 Langhus
norgeseliten

Rapportens omfang:

Oppussing av stue, soverom, kjøkken og gang.

Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i tabellen under: «Forutsetninger lav risiko», er arbeidet å anse som «mindre oppdrag med lav risiko» og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett NHO Elektrodokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

Forutsetninger lav risiko

1.1 Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?	☑
Kommentar	
1.2 Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?	☑
Kommentar	
1.3 Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene og sikkerhetstiltakene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?	☑
Kommentar	
1.4 Er det slik at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?	☑
Kommentar	
1.5 Er det slik at endringer og utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK400?	☑
Kommentar	
1.6 Er utstyr i eksisterende installasjon valgt med tanke på bruk og temperatur?	☑
Kommentar	

Sluttkontroll ved lav risiko

2.1 Er kontinuitet i alle beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☑
Verdi	0,11
Kommentar	
2.2 Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☑
Verdi	299
Kommentar	
2.3 Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden?	☑
Kommentar	Ik3pmax 2,03kA Ik2pmin 486A

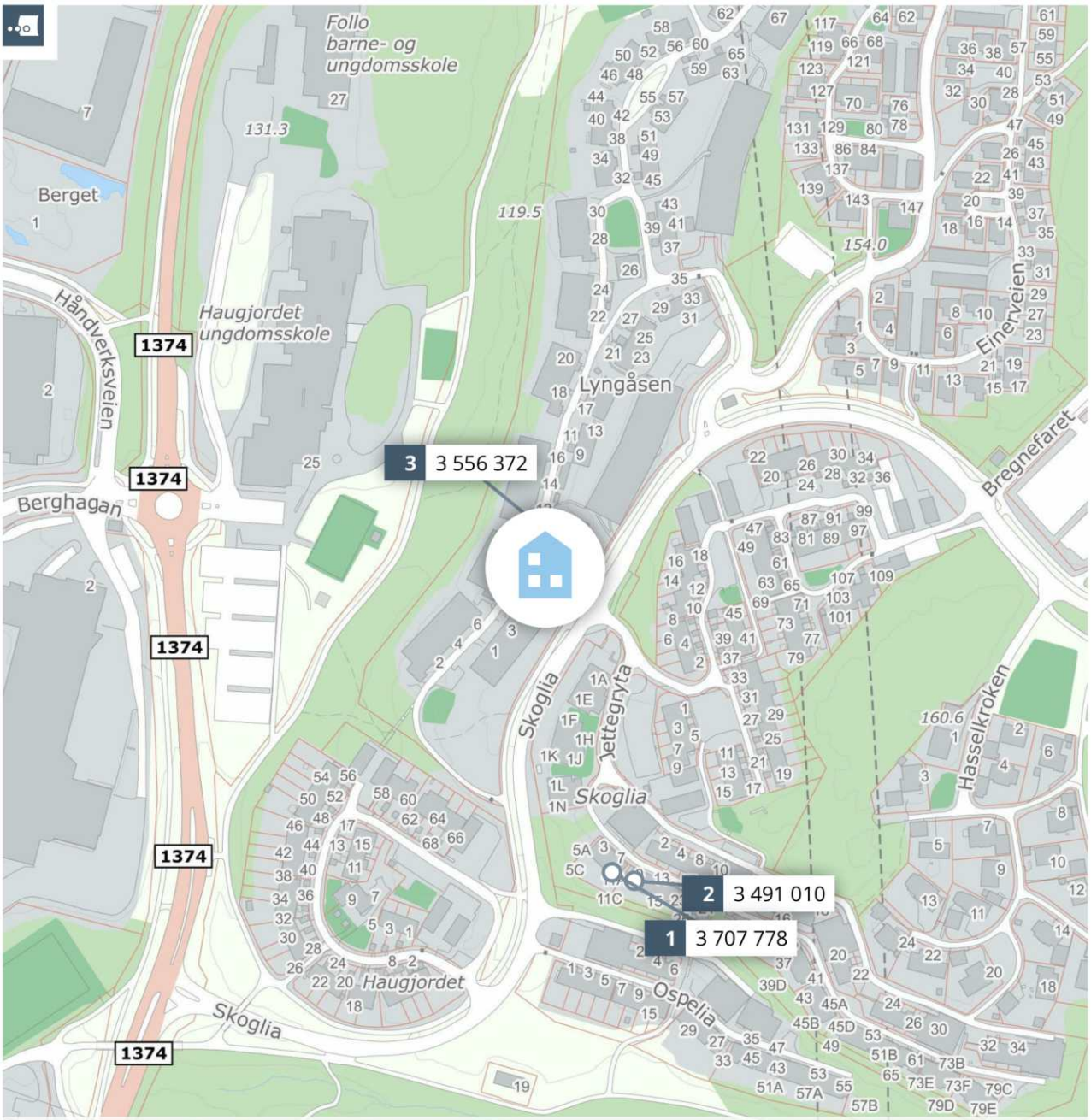
2.4 Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?	☑
Kommentar	
2.5 Er det benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå og bruk?	☑
Kommentar	
2.6 Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisninger?	☑
Kommentar	
2.7 Er utstyret funksjonstestet og funnet i orden?	☑
Kommentar	
2.8 Er nødvendig merking av utstyr utført?	☑
Kommentar	
2.9 Foreligger brukerveiledning av utstyret?	☑
Kommentar	
2.10 Er eller blir dokumentasjon overført til Boligmappa?	☑
Kommentar	

Kommentar

Beskrivelse

Montør	
Navn	Niklas Eibakk
Dato	19.05.2025
Signatur	

Kontrollert av (Bruk Kundesignatur)	
Navn	Niklas Eibakk
Dato	
Signatur	



Meglers verdivurdering

LYNGÅSEN 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 21.05.2026

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: Anna Louise Undén.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lyngåsen 5, 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

154 959	3 554 959	59 167
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

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

Fellesutgifter	5 270
Formue	16 497
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jettegryta 5 D 58 m²	1991	1. etg	2 sov	31.03.2025	3 690 000	**3 690 000**	17 778	3 707 778	**63 927**
2	Jettegryta 11 A 59 m²	1991	1. etg	2 sov	22.12.2025	3 450 000	**3 460 000**	31 010	3 491 010	**59 170**
3	Lyngåsen 7 60 m²	1985	- etg	1 sov	16.03.2026	3 400 000	**3 400 000**	156 372	3 556 372	**59 273**

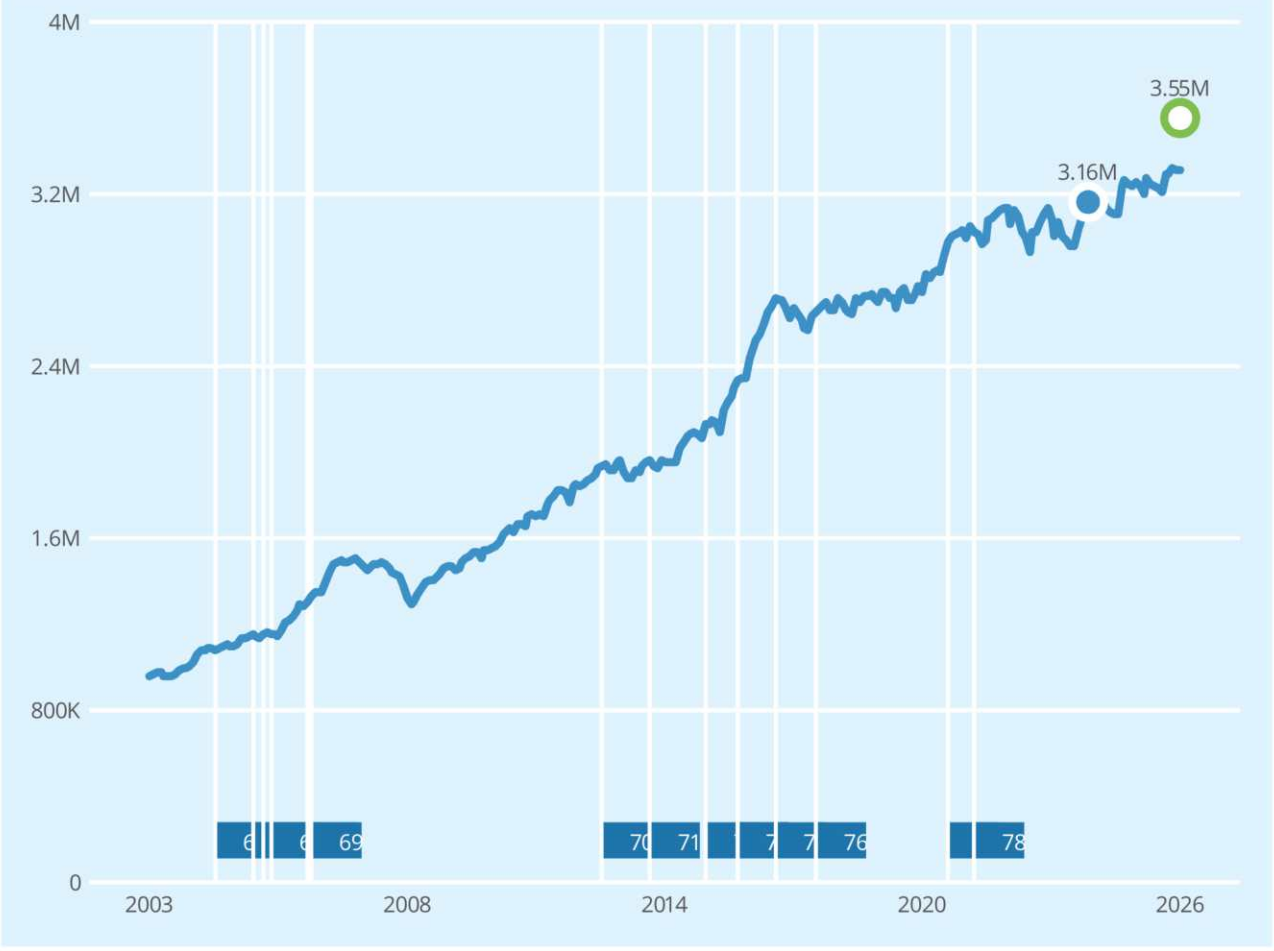
Pen 2-roms av god størrelse på 60 kvm med romslig stue, delvis åpen kjøkkenløsning, et godt soverom, bad og innvendig bod. Fra stuen er det utgang til balkong med plass for utemøbler og grill. I tillegg medfølger garasje i rekke.

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
2
3
4
5
6
7

+71 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.10.2023	23.04.2024	01.08.2024	2 890 000	3 000 000	163 000	3 163 000	
04.09.2007		04.09.2007	-	1 220 000	-	1 220 000	79

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

Leiligheter til salgs i Bøleråsen grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i Bøleråsen grunnkrets siste 12 mnd

10
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
23
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



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 5, 1405 Langhus
Gnr. 107, Bnr. 237, andelsnr. 34 i LYNGÅSEN BORETTSLAG, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
327260054

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ski

Saksbehandler: Anna Louise Undén

Telefon / Mobil: 66 80 44 04 / 412 26 058

E-post: anna.unden@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.
