PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

OPPEGÅRDVEIEN 201

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra forretningsfører

Info fra kommunen

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

4-roms leilighet i 5. Etasje
Oppegårdveien 201 , 1405 LANGHUS
NORDRE FOLLO kommune
gnr. 122, bnr. 84, snr. 106

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 22.09.2026 **Rapportdato:** 27.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22602-26242 **Eiendomsverdi ref nr:** IS1930

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Pettersen

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

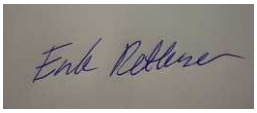
Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.



Rapportansvarlig



Erik Pettersen

ep@taksator.no

950 60 321

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

4-roms selveierlilighet i 5. etasje som ligger sentralt på Langhus.

Leiligheten er oppført i 1983.

Utgang til en terrasse på ca. 27 m².

Leiligheten har naturlig/mekanisk ventilasjon.

Oppvarming via elektriske varmekabler på begge bad/wc, ellers elektriske panelovner og vedovn.

Baderom med med eldre standard og konstruksjoner fra 90-tallet.

Kjøkken med innredning fra JKE fra 2004.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Blandebatteri i rustfritt stål.
Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kjøleskap.

Baderommet (ved soverommet):
Baderommet har heldekkende servant innredning, speil, blandebatteri og dusjkabinett.

Baderommet (ved vaskerom):
Baderommet har heldekkende servant innredning, speil, blandebatteri og dusjbatteri.
Det er montert gulvstående toalett.

Vaskerom:
Det er montert utslagsvask, skapinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Bod i fellesarealer(4.etasje) på ca. 8 m².
Det medfølger en parkeringsplass i felles-garasje-rekke.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

4-roms leilighet i 5. Etasje

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

Det foreligger byggemeldte/godkjente tegninger, disse stemmer med dagens bruk.

Felles garasje-rekke

• Det foreligger ikke tegninger

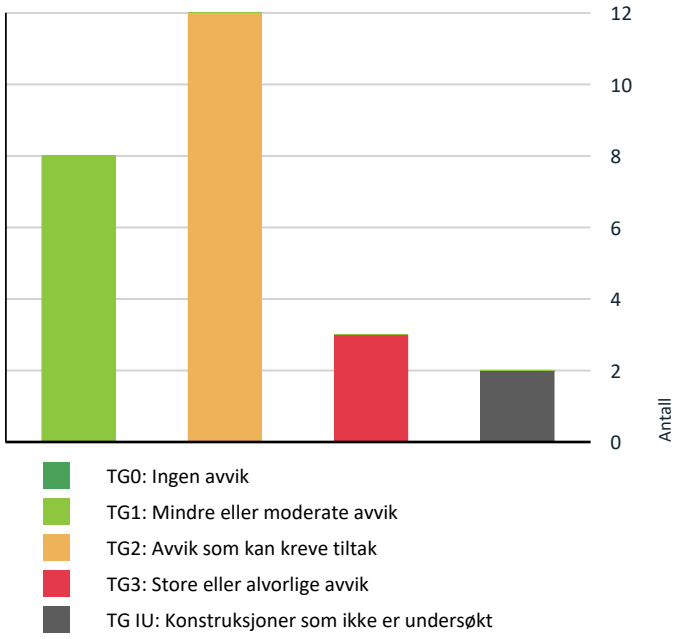
I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

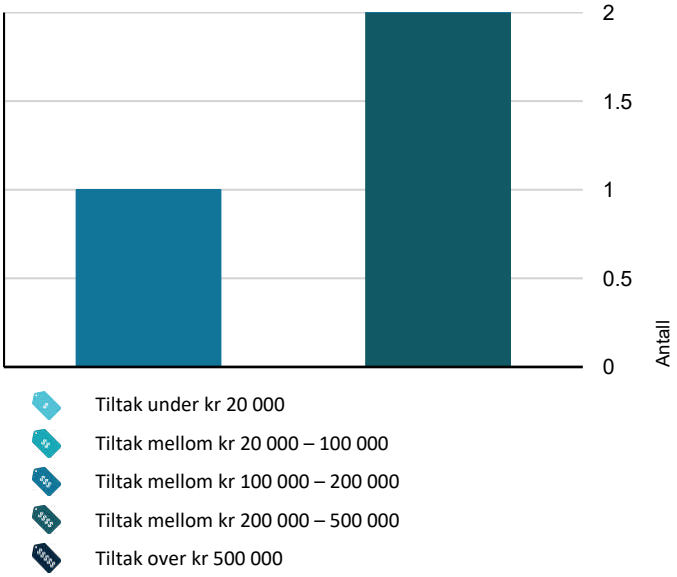
Sammendrag av boligens tilstand

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

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
· Innvendige overflater
· Kjøkkeninnredning
· Avtrekk på kjøkken
· Innvendige dører
· Etasjeskillere.

Selgers egenerklæring var ikke ferdigstilt på tidspunktet for signering av rapporten. Rapporten er derfor utarbeidet uten hensyn til opplysninger som senere kan fremkomme i egenerklæringen. Det kan oppstå avvik mellom denne rapporten og selgers egenerklæring. Egenerklæringen er et selvstendig dokument som selger plikter å fylle ut, og ansvaret for innholdet i egenerklæringen ligger hos selger og megler.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

4-roms leilighet i 5. Etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 5. Etasje > Vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 5. Etasje > Bad/wc > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 5. Etasje > Bad/wc (ved soverom) > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 5. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 5. Etasje > Bad/wc (ved soverom) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Terrassedører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Våtrom > 5. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 5. Etasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 5. Etasje > Bad/wc (ved soverom) > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET I 5. ETASJE



Byggeår
1981

Kommentar

Anvendelse

Standard
Se beskrivelse i rapport.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeår og fra 2011.

Det er registret at to vinduer på et soverom er vonde å åpne, å låser seg i låst posisjon.
Samt et annet vindu som har noe tregt håndtak.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Det påpekes at vinduer utvendig ofte/kan omfattet av sameiets vedlikeholdsansvar.

Innvendige overflater og installasjoner kan helt eller delvis være den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

Fordeling av vedlikeholdsplikt mellom sameiet og seksjonseier kan variere, og det anbefales derfor å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler for nærmere avklaringer av ansvar og plikter.

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Det er registret at vinduer på et soverom er vonde å åpne, låser seg i låst posisjon og håndtak lar seg ikke vri på.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Vinduene har isolerglassruter som er eldre enn 35 år og har passert forventet levetid. Det er derfor økt risiko for redusert isolasjonsevne, svekket tetthet og funksjonssvikt, selv om det ikke nødvendigvis er registrert feil på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Det anbefales å følge vinduenes tilstand med jevnlig vedlikehold og kontroll. Utskifting av vinduer eller isolerglassruter bør påregnes etter hvert som funksjon, tetthet eller energiegenskaper blir utilfredsstillende.

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Vinduene har redusert funksjon og kan være vanskelige eller ikke mulige å åpne ved behov. Dersom vinduet er forutsatt benyttet som rømningsvindu, kan funksjonsfeilen også påvirke muligheten for rømning.

Tiltak:
Beslag, låsemekanisme og håndtak bør kontrolleres og justeres/repareres slik at vinduene får normal åpnings- og lukkefunksjon. Defekte komponenter skiftes ved behov.







TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Entrédør i tre av nyere alder.
Det er kikkehull i døren og montert Yale Doorman.

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/DB35).

Det er registret noen hakk/merker på dørblad.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
- Inngangsdør og dører i kommunikasjonsveier skal ha fri bredde på minimum 0,86 m.

Det påpekes at dører utvendig er omfattet av sameiets vedlikeholdsansvar.
Hvis ikke annet er bestemt i vedtektene.

Innvendige overflater og installasjoner kan helt eller delvis være den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

Fordeling av vedlikeholdsplikt mellom sameiets og seksjonseier kan variere, og det anbefales derfor å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler for nærmere avklaringer av ansvar og plikter.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrassedører

Beskrivelse

Terrassedører med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeår.
Utvendige trerammer.

Verandadøren subber mot terskel/karmer og det er registret at begge dørene er litt værslitt.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen ellers unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.
Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det påpekes at verandadør utvendig er ofte/omfattet av sameiets vedlikeholdsansvar.
Hvis ikke annet er bestemt i vedtektene.

Innvendige overflater og installasjoner kan helt eller delvis være den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

Fordeling av vedlikeholdsplikt mellom sameiet og seksjonseier kan variere, og det anbefales derfor å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler for nærmere avklaringer av ansvar og plikter

Vurdering av avvik:

- Verandadøren subber mot terskel/karmer og det er registret at begge dørene er litt værslitt.
- Terrassedør har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Subbing mot terskel/karmer gir redusert funksjon og kan medføre økt slitasje på dør, karm og overflatebehandling. Værslitte overflater kan over tid gi redusert beskyttelse mot fukt og ytterligere nedbrytning.

Tiltak:
Verandadøren bør justeres slik at den går fritt mot terskel og karmer. Værslitte overflater anbefales vedlikeholdt med egnet overflatebehandling, og eventuelle slitte beslag eller komponenter utbedres ved behov.

- Konsekvens: Terrassedører har isolerglassrute som er eldre enn 35 år og har passert forventet levetid. Det er derfor økt risiko for redusert isolasjonsevne, svekket tetthet og funksjonssvikt, selv om det ikke nødvendigvis er registrert feil ved befaringen.

Tiltak: Det anbefales å følge terrassedørenes tilstand med jevnlig vedlikehold og kontroll. Utskifting av isolerglassruten eller terrassedøren bør påregnes dersom tetthet, funksjon eller energiegenskaper blir utilfredsstillende

Tilstandsrapport





TG 1 Terrasse

Beskrivelse

Utgang fra stue og kjøkken i 5. etasje til en terrasse på ca. 27 m².

Terrassene til sameiet er pusset opp i 2026.

Terrasse/gulv i impregnert trevirke.

Rekkverk i tre.
Rekkverkshøyde målt til ca. 108 cm.
Dette er innenfor dagens krav.
Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv:
Fliser på begge bad/wc.
Parkett, laminat og vinylbelegg i øvrige rom.

Noen hakk/merker på overflater som gulv, dørterskler, lister mm.
Noe gulvknirk flere steder.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsrapport

Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Fliser på vegger på begge bad/wc.
Ellers malte flater/strietapet.

Himlinger:
Malte flater.
Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,47 m.

Noen hakk/merker på overflater som vegg, himling.
Det er også oppstått en skade på et soverom etter totalrenovering av terrasser i blokken, der løs puss har løsnet
Styreleder har sagt at skaden skal utbedres, og styret jobber med saken.Det er foreløpig ikke avklart om styret eller selskapet som utførte terrassearbeidene skal stå for utbedringen ifølge eier.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

Vurdering av avvik:
• Skade/løs puss i himling på et soverom, etter totalrenovering av terrasser i bygget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Løs/skadet puss kan medføre videre oppsprekking og lokal avskalling fra himlingen. Forholdet kan ha sammenheng med arbeidene på terrassene, men årsaken er ikke nærmere avklart.

Tiltak:
Løs puss bør fjernes og himlingen repareres med egnet metode. Det anbefales å avklare årsaken til skaden før utbedring, særlig dersom det er tegn til at skaden fortsatt er under utvikling.



Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utførte analyser av etasjeskillere.

Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik:
- Det ble utført målinger i stuen, som viste et planavik på ca. 15-16 mm (TG2).

Det er også registret noen sprekker mellom gulv og gulvlister.

Lokale skjevheter kan forekomme.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er påvist vesentlige sprekker mellom gulvlist og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Høydeforskjellen innebærer at gulvet har merkbare ujevnheter, noe som kan påvirke brukskomfort og inntrykket av gulvets planhet. Ujevnheten kan også få betydning ved senere legging av nye gulvbelegg.

Tiltak:
Ved ønske om et rettere gulv må det påregnes lokale avrettingstiltak. Omfang og egnet metode bør vurderes ut fra gulvkonstruksjonen og eventuell planlagt oppgradering.

- Konsekvens:

Sprekker mellom gulvlist og gulv gir synlige ujevnheter og kan være tegn på bevegelser eller skjevheter i gulvkonstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg, kan åpningene bli større og medføre behov for ytterligere utbedring.

Tiltak:
Årsaken til sprekkene bør undersøkes nærmere. Lokal tilpasning eller utskifting av gulvlister kan være aktuelt, mens eventuelle skjevheter eller bevegelser i gulvet bør vurderes før tiltak utføres.



⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Vedovn i stue av ukjent alder.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Manglende ildfast plate under sot-/feieluke gir utilstrekkelig beskyttelse av brennbart gulv. Ved uttak av sot kan varme partikler eller glør falle ned og medføre økt risiko for antennelse og brann.

Tiltak:
Det bør monteres ildfast plate eller annen egnet ubrennbar beskyttelse på gulvet under sot-/feieluken, med nødvendig utstrekning og utførelse.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Eldre glatte, fabrikklakkerte/folierte innerdører.

Noen hakk/merker på innerdører, forholdet er vurdert til TG1 da det er så lite.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Undersøkelse av skadedyr og fuktkrevende insekter inngår ikke som et generelt obligatorisk sjekkpunkt etter forskrift til avhendingslova.

Eier opplyser at det ikke er observert skadedyr i leiligheten.

For enkelte bygningsdeler krever imidlertid forskriften at den bygningssakkyndige vurderer forhold som kan indikere biologiske skader eller angrep der dette er relevant som en del av de obligatoriske undersøkelsene.
Ved befaringen ble boligen undersøkt visuelt i tilgjengelige og relevante områder. Det ble ikke observert tegn til aktiv forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringstidspunktet.

Det kan likevel ikke utelukkes at slike forhold kan forekomme i skjulte konstruksjoner eller utvikle seg etter befaringen, da undersøkelsen er begrenset til

tilgjengelige og synlige bygningsdeler i samsvar med gjeldende regelverk og inspeksjonsomfang.

VÅTROM

5. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom - Adkomst gang.

Vinylbelegg på gulv med strietapet på vaskerom med eldre standard og konstruksjoner fra byggeåret.

Vaskerommet har utslagsvask med veggskap og skaper.
Det er opplegg for vaskemaskin på vaskerommet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på vaskerommets oppbygging og løsninger.

Høydeforskjell mellom topp vinylbelegg ved dør og ved sluk, målt til 40 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Vanntett sjikt er fra byggeåret og vurderes etter NS3600 å ha usikker fremtidig funksjon.
Vurderingen av usikker fremtidig funksjon er basert på alderskriteriene i NS 3600.

Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.

Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid.

Vaskerommets konstruksjon er ikke kjent, og det antas at underlaget er sikret med metoder som kan være noe mangelfulle i følge dagens krav. Det ble rutinemessig søkt etter fukt i våtsonene med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

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

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Våtrommet er fra før 2000 og har på bakgrunn av alder og forventet tilstand økt usikkerhet knyttet til tetthet og funksjon. Ved normal bruk med vannbelastning kan det være økt risiko for fuktinntrengning og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner. TEK17 stiller krav om at våtrom skal utføres slik at konstruksjoner ikke skades av bruksvann, vannsøl og lekkasjevann.

Tiltak:
Våtrommet må påregnes oppgradert for å tåle normal bruk og vannbelastning. Ved oppgradering bør våtrommet utføres i samsvar med dagens krav til blant annet vanntett sjikt, sluk og fallforhold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport







5. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.
Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert.

Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.

Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;
* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600. Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Manglende dokumentasjon medfører at den bygningssakkyndige ikke har grunnlag for å verifisere hvordan skjulte deler av våtrommet er bygget opp eller utført. Dette gjelder blant annet type og utførelse av vanntett sjikt, tetting ved gjennomføringer, sluk, dørterskel og overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Det kan heller ikke verifiseres om arbeidene er utført i samsvar med relevante monteringsanvisninger og bransjenormer, eller om arbeidene er utført av foretak/personell med relevant fagkompetanse.
Dokumentasjonsforholdet er vurdert etter A.2.1.9.1 i NS 3600

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Våtrommets tetthet og skjulte utførelse kan ikke fastslås ved en visuell undersøkelse av ferdige overflater. Fravær av synlige fukt- eller skadesymptomer på befaringstidspunktet er derfor ikke en bekreftelse på at skjulte konstruksjoner eller tettesjikt er uten feil eller mangler.
Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, utførelse og fremtidige funksjon. Eventuelle feil ved skjulte løsninger kan først bli synlige etter at fukt- eller vannpåvirkning har medført skade på tilstøtende konstruksjoner.
Det presiseres at tilstandsgrad på de enkelte vurderingspunktene fastsettes på grunnlag av de forhold som lar seg undersøke innenfor undersøkelsesnivået. En bygningsdel kan derfor gis TG1 selv om det foreligger skjulte feil eller mangler som ikke har gitt synlige symptomer på befaringstidspunktet.

Selv om synlige overflater og tilgjengelige forhold isolert sett ikke gir grunnlag for høyere tilstandsgrad, kan det ikke verifiseres om tettesjikt, tilslutninger og øvrige skjulte løsninger er korrekt utført.

Tiltak:
Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon på våtrommets utførelse dersom dette finnes.
Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, må usikkerheten knyttet til skjult oppbygning og utførelse hensyntas. Behov for ytterligere undersøkelser må vurderes i sammenheng med våtrommets alder, registrerte forhold og øvrige vurderingspunkter i rapporten.

5. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (gang). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det lot seg ikke gjøre å ta fuktmåling i bunnsvill, da denne er for langt ned i konstruksjonen.

Det påpekes at hulltaking ikke lot seg utføre i tilknytning til våtsonen, som erfaringsmessig er den mest fuktutsatte delen av baderommet. Området hvor hulltaking er utført vurderes som mindre utsatt for fukt.

Det kan ikke utelukkes at det foreligger forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble videre rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i ved våtsonenes vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.

Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.



5. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/wc - Adkomst fra gang.

Flissatt gulv og flislagte vegger på baderom med eldre standard og konstruksjoner fra 90-tallet ifølge eier og tidligere tilstandsrapport. Det er varmekabler på badet.

Tilstandsrapport

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og ved sluk, målt til 30 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

Badet har innredning med heldekkende servant, speil, gulvstående toalett og åpen dusj med blandebatteri.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.

Det er registert en del flisbom på gulvfliser og skruhull i veggfliser.

Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Vanntett sjikt er fra byggeåret og vurderes etter NS3600 å ha usikker fremtidig funksjon.
Vurderingen av usikker fremtidig funksjon er basert på alderskriteriene i NS 3600.

Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.

Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid.

Det anbefales på generelt grunnlag at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk hvis badet skal brukes, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.

Baderommets konstruksjon er ikke kjent, og det antas at underlaget er sikret med metoder som kan være noe mangelfulle i følge dagens krav. Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

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

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Våtrommet er fra før 2000 og har på bakgrunn av alder og forventet tilstand økt usikkerhet knyttet til tetthet og funksjon. Ved normal bruk med vannbelastning kan det være økt risiko for fuktinntrengning og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner. TEK17 stiller krav om at våtrom skal utføres slik at konstruksjoner ikke skades av bruksvann, vannsøl og lekkasjevann.

Tiltak:
Våtrommet må påregnes oppgradert for å tåle normal bruk og vannbelastning. Ved oppgradering bør våtrommet utføres i samsvar med dagens krav til blant annet vanntett sjikt, sluk og fallforhold.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport






5. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.
Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert.

Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.

Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;
* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600. Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Manglende dokumentasjon medfører at den bygningssakkyndige ikke har grunnlag for å verifisere hvordan skjulte deler av våtrommet er bygget opp eller utført. Dette gjelder blant annet type og utførelse av vanntett sjikt, tetting ved gjennomføringer, sluk, dørterskel og overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Det kan heller ikke verifiseres om arbeidene er utført i samsvar med relevante monteringsanvisninger og bransjenormer, eller om arbeidene er utført av foretak/personell med relevant fagkompetanse.
Dokumentasjonsforholdet er vurdert etter A.2.1.9.1 i NS 3600

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Våtrommets tetthet og skjulte utførelse kan ikke fastslås ved en visuell undersøkelse av ferdige overflater. Fravær av synlige fukt- eller skadesymptomer på befaringstidspunktet er derfor ikke en bekreftelse på at skjulte konstruksjoner eller tettesjikt er uten feil eller mangler.
Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, utførelse og fremtidige funksjon. Eventuelle feil ved skjulte løsninger kan først bli synlige etter at fukt- eller vannpåvirkning har medført skade på tilstøtende konstruksjoner.
Det presiseres at tilstandsgrad på de enkelte vurderingspunktene fastsettes på grunnlag av de forhold som lar seg undersøke innenfor undersøkelsesnivået. En bygningsdel kan derfor gis TG1 selv om det foreligger skjulte feil eller mangler som ikke har gitt synlige symptomer på befaringstidspunktet.

Selv om synlige overflater og tilgjengelige forhold isolert sett ikke gir grunnlag for høyere tilstandsgrad, kan det ikke verifiseres om tettesjikt, tilslutninger og øvrige skjulte løsninger er korrekt utført.

Tiltak:
Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon på våtrommets utførelse dersom dette finnes.
Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, må usikkerheten knyttet til skjult oppbygning og utførelse hensyntas. Behov for ytterligere undersøkelser må vurderes i sammenheng med våtrommets alder, registrerte forhold og øvrige vurderingspunkter i rapporten.

5. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til yttervegg og rørføringer til bad.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Når hulltaking ikke lar seg gjennomføre, er det begrenset mulighet for å kontrollere skjulte konstruksjoner for eventuell fukt eller fuktskade. Det foreligger derfor en viss usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand.

Tiltak:
Ingen konkrete tiltak vurderes som nødvendige på bakgrunn av dette alene. Ved mistanke om fukt eller dersom symptomer oppstår, anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonen.

5. ETASJE > BAD/WC (VED SOVEROM)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad - Adkomst fra gang.

Flissatt gulv og flislagte vegger på baderom med eldre standard og konstruksjoner fra 90-tallet ifølge eier og tidligere tilstandsrapport.
Det er ukjent om varmekabler fungerer.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og ved sluk, målt til 23 mm.
Dette er ikke innenfor dagens krav.

Badet har innredning med heldekkende servant, speil og dusjkabinett.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.

Det er registert en noe flisbom på gulvfliser, avslutning av fliser bak dusjkabinett og speil holder ikke en fagmessig utførelse.

Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Vanntett sjikt er fra byggeåret og vurderes etter NS3600 å ha usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Vurderingen av usikker fremtidig funksjon er basert på alderskriteriene i NS 3600.

Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.

Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid.

Det anbefales på generelt grunnlag at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk hvis badet skal brukes, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.

Baderommets konstruksjon er ikke kjent, og det antas at underlaget er sikret med metoder som kan være noe mangelfulle i følge dagens krav. Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er ukjent om varmekabler fungerer.
- Det er registert en noe flisbom på gulvfliser, avslutning av fliser bak dusjkabinett og speil holder ikke en fagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak
- Konsekvens:

Våtrommet er fra før 2000 og har på bakgrunn av alder og forventet tilstand økt usikkerhet knyttet til tetthet og funksjon. Ved normal bruk med vannbelastning kan det være økt risiko for fuktinntrengning og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner. TEK17 stiller krav om at våtrom skal utføres slik at konstruksjoner ikke skades av bruksvann, vannsøl og lekkasjevann.

Tiltak:
Våtrommet må påregnes oppgradert for å tåle normal bruk og vannbelastning. Ved oppgradering bør våtrommet utføres i samsvar med dagens krav til blant annet vanntett sjikt, sluk og fallforhold.

- Konsekvens:

Når funksjonen til varmekablene er ukjent, foreligger det usikkerhet om gulvvarmen fungerer som forutsatt. Eventuell manglende funksjon kan medføre redusert komfort og behov for utbedring.

Tiltak:
Varmekablenes funksjon bør kontrolleres. Ved manglende eller unormal funksjon anbefales videre kontroll og eventuell utbedring av kvalifisert fagperson.

- Konsekvens:

Flisbom innebærer redusert vedheft mellom flis og underlag, og kan over tid føre til at fliser løsner eller får skader. Ufagmessige avslutninger bak dusjkabinett og speil gir redusert finish og kan gjøre overflatene vanskeligere å vedlikeholde.

Tiltak:
Områder med flisbom bør holdes under oppsikt og utbedres dersom fliser løsner eller skades. Flisavslutningene bak dusjkabinett og speil anbefales utbedret for å oppnå en mer fagmessig og bestandig utførelse.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport









5. ETASJE > BAD/WC (VED SOVEROM)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.
Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert.

Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.

Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;
* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600. Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Manglende dokumentasjon medfører at den bygningssakkyndige ikke har grunnlag for å verifisere hvordan skjulte deler av våtrommet er bygget opp eller utført. Dette gjelder blant annet type og utførelse av vanntett sjikt, tetting ved gjennomføringer, sluk, dørterskel og overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Det kan heller ikke verifiseres om arbeidene er utført i samsvar med relevante monteringsanvisninger og bransjenormer, eller om arbeidene er utført av foretak/personell med relevant fagkompetanse.
Dokumentasjonsforholdet er vurdert etter A.2.1.9.1 i NS 3600

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Våtrommets tetthet og skjulte utførelse kan ikke fastslås ved en visuell undersøkelse av ferdige overflater. Fravær av synlige fukt- eller skadesymptomer på befaringstidspunktet er derfor ikke en bekreftelse på at skjulte konstruksjoner eller tettesjikt er uten feil eller mangler.
Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, utførelse og fremtidige funksjon. Eventuelle feil ved skjulte løsninger kan først bli synlige etter at fukt- eller vannpåvirkning har medført skade på tilstøtende konstruksjoner.
Det presiseres at tilstandsgrad på de enkelte vurderingspunktene fastsettes på grunnlag av de forhold som lar seg undersøke innenfor undersøkelsesnivået. En bygningsdel kan derfor gis TG1 selv om det foreligger skjulte feil eller mangler som ikke har gitt synlige symptomer på befaringstidspunktet.

Selv om synlige overflater og tilgjengelige forhold isolert sett ikke gir grunnlag for høyere tilstandsgrad, kan det ikke verifiseres om tettesjikt, tilslutninger og øvrige skjulte løsninger er korrekt utført.

Tiltak:
Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon på våtrommets utførelse dersom dette finnes.
Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, må usikkerheten knyttet til skjult oppbygning og utførelse hensyntas. Behov for ytterligere undersøkelser må vurderes i sammenheng med våtrommets alder, registrerte forhold og øvrige vurderingspunkter i rapporten.

5. ETASJE > BAD/WC (VED SOVEROM)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til yttervegg og rørføringer.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Når hulltaking ikke lar seg gjennomføre, er det begrenset mulighet for å kontrollere skjulte konstruksjoner for eventuell fukt eller fuktskade. Det foreligger derfor en viss usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand.

Tiltak:
Ingen konkrete tiltak vurderes som nødvendige på bakgrunn av dette alene. Ved mistanke om fukt eller dersom symptomer oppstår, anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonen.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkken innredning med mørke malte fronter fra 2004 ifølge eier, og montert av Ski Bygg.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.

Det er integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin sam stort kjøleskap.

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over stekesone med kullfilter.

Fettfilter bør rengjøres regelmessig, og kullfilter bør skiftes i henhold til produsentens anbefalinger. Manglende vedlikehold kan medføre redusert funksjon, økte fettavleiringer og økt brannfare.

Vedlikehold og utskifting av filtre er brukers ansvar.
Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet.

Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Kullfilterventilator gir begrenset bortføring av fukt, varme og matos sammenlignet med avtrekk til det fri. Dette kan over tid bidra til økt fuktbelastning og lukt i kjøkkenområdet, samt noe redusert inneklima, uten at det nødvendigvis medfører akutte problemer.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere etablering av forsert avtrekk fra kokesonen, for eksempel avtrekk til det fri eller tilkobling til egnet ventilasjonssystem. Tiltaket kan tilpasses eksisterende løsning for å bedre funksjon og inneklima, i tråd med gjeldende krav i TEK.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført med glødde kobberrør, ført i plasthylse.

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt. Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon og kondens.
Store deler av røropplegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Skjulte rørføringer og sammenkoblingspunkter kan derfor ikke vurderes uten inngrep i konstruksjonene, og slike inngrep er ikke foretatt (i de tilfeller de er skjult). Kun synlige deler kan inspiseres for lekkasjer og generell tilstand.

Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Fortsatt brukstid kan ikke fastslås med sikkerhet. Aldersrelatert svekkelse av rør og sammenkoblingspunkter kan medføre økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Eventuell svikt kan oppstå uten tydelige forutgående symptomer, særlig for deler av røropplegget som er skjult i konstruksjonene.

Tiltak:
På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør det påregnes behov for utskifting eller oppgradering. Vannledningene bør holdes under oppsyn, og nærmere undersøkelser anbefales av fagpersonell (autorisert rørlegger).







TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
ABS-avløpsrørene har oppnådd en alder hvor gjenværende brukstid er usikker. Med økende alder kan risikoen for svekkelser, lekkasjer og behov for utskifting øke.

Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak er nødvendigvis påkrevd dersom rørene fungerer normalt og det ikke er registrert tegn til lekkasje. Tilstanden bør følges opp, og utskifting må påregnes ved tegn til svekkelser eller i forbindelse med fremtidig rehabilitering.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.

Avtrekk skjer via ventiler på bad og kjøkken. Tilluft i gang.

Kjøkkenventilator over stekesone med kullfilter.
Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettoppsamling og brannfare.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Bygningen har naturlig ventilasjon slik det var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn løsninger som benyttes i dag.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Begrenset ventilering kan gi redusert luftutskiftning og økt risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima. Dette kan over tid bidra til kondens, lukt og økt belastning på bygningsdeler.

Tiltak:
Det anbefales å forbedre ventileringen ved å etablere eller utbedre ventiler og sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning i boligen. Regelmessig lufting og kontroll av eksisterende ventilasjonsløsninger anbefales.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i vaskerom.
Volum: 200 liter.

Produksjonsår: Ukjent.
Berederen er tilkoblet strømnettet via antatt stikkontakt.
Tilkobling med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode på installasjonstidspunktet.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Elektrisk tilkobling, sikkerhet og samsvar med dagens forskriftskrav ved eventuell senere utskifting eller endring er ikke vurdert.

Eventuell senere utskifting eller ombygging må utføres i henhold til gjeldende regelverk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.
Det er ikke installert lekkasjevarsler med sensorer der berederen står.

Det er sluk i rommet der berederen er plassert.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Berederens alder innebærer økt usikkerhet knyttet til videre funksjon og økt risiko for svikt sammenlignet med en nyere bereder.

Tiltak:
Det anbefales å følge berederen jevnlig med tanke på tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, og å planlegge utskifting.

⚠ 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.

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i bod.

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer.

Anlegget er oppgradert i 2019 ifølge tidligere tilstandsrapport/eier, det foreligger ingen samsvarserklæring på bytte av innmat i sikringsskap.
Det er utført EL-tilsyn i 2026 av Elsikkerhet Norge, det foreligger rapport datert 18.08.2026.

Følgende feil er registret:
- Jordet og ujordet elektrisk utstyr kunne berøres samtidig. Jf. FEL § 21
Gjelder jordet sikringsskap og det er stikkontakt i ujordet utførelse under skap.

- Stikkontakt med jordingskontakt hadde ikke jordforbindelse. Jf. FEL § 21
Gjelder stikkontakt ved terrassedør.

- Anlegget ga ikke beskyttelse mot elektrisk støt ved feil. Jf. FEL § 21
Gjelder stikkontakt i ujordet utførelse ved terrassedør, som skal være jordet.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

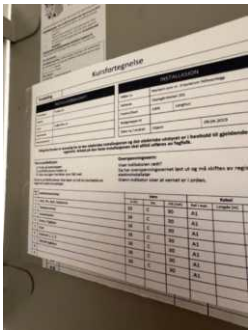
Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring medfører at det ikke kan dokumenteres at hele eller deler av det elektriske anlegget er utført og kontrollert i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette gir økt usikkerhet om anleggets kvalitet og kan medføre behov for nærmere kontroll før fremtidige arbeider eller endringer.

Tiltak:
Det anbefales å undersøke om samsvarserklæring og tilhørende dokumentasjon kan fremskaffes fra eier, installatør eller nettselskap. Dersom dokumentasjon ikke lar seg oppdrive, anbefales kontroll av anlegget utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og eventuelle avvik utbedres i samsvar med gjeldende krav i TEK.





⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Kontrollen omfatter en visuell vurdering av boligens branntekniske forhold, med utgangspunkt i kravene i NS 3600:2025 og forskrift til avhendingslova. Vurderingen er begrenset til forhold som er synlige og tilgjengelige på befaringstidspunktet, og innebærer ingen brannteknisk prosjektering eller funksjonstesting av installasjoner.

Det vurderes om det foreligger synlige avvik ved branncelleinndelingen sett opp mot dagens byggtekniske forskrift, om boligen har tilfredsstillende rømningsvei(er), samt om rømningsveiene fremstår med åpenbare mangler som kan redusere personsikkerheten ved brann. Videre kontrolleres om boligen er utstyrt med røykvarslere eller brannalarmanlegg og håndslokkeutstyr i samsvar med gjeldende krav, basert på en visuell kontroll.

Tilstandsrapport

Det foretas ikke funksjonstest av røykvarslere, brannalarm eller slokkeutstyr.

Undersøkelsen omfatter også registrering av andre synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet (HMS), eksempelvis mangelfull brannsikring, blokkering av rømningsveier eller andre forhold som kan representere en umiddelbar sikkerhetsrisiko.

Eventuelle avvik beskrives med konsekvens, men det fastsettes ikke tilstandsgrad for branntekniske forhold (HMS punkt). Dette er i samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-21, som krever at den bygningssakkyndige opplyser om åpenbare avvik knyttet til brannceller, rømningsveier og andre forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, uten at disse gis tilstandsgrad.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av varmekilder.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Eventuelle panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

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:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende ildfast plate under sot-/feieluke gir utilstrekkelig beskyttelse av brennbart gulv. Ved uttak av sot kan varme partikler eller glør falle ned og medføre økt risiko for antennelse og brann.

Tiltak:
Det bør monteres ildfast plate eller annen egnet ubrennbar beskyttelse på gulvet under sot-/feieluken, med nødvendig utstrekning og utførelse.

• Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring medfører at det ikke kan dokumenteres at hele eller deler av det elektriske anlegget er utført og kontrollert i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette gir økt usikkerhet om anleggets kvalitet og kan medføre behov for nærmere kontroll før fremtidige arbeider eller endringer.

Tiltak:
Det anbefales å undersøke om samsvarserklæring og tilhørende dokumentasjon kan fremskaffes fra eier, installatør eller nettselskap. Dersom dokumentasjon ikke lar seg oppdrive, anbefales kontroll av anlegget utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og eventuelle avvik utbedres i samsvar med gjeldende krav i TEK.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Bygninger på eiendommen

Felles garasje-rekke



Anvendelse

Byggeår
1983

Kommentar

Standard
Se beskrivelse i rapport

Vedlikehold

Beskrivelse
Felles garasje-rekke med betongsåle.

Yttervegger av leca/pussede flater.
Taket er utført som flat-takkonstruksjon.

Garasjen har en elektrisk garasjeport.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

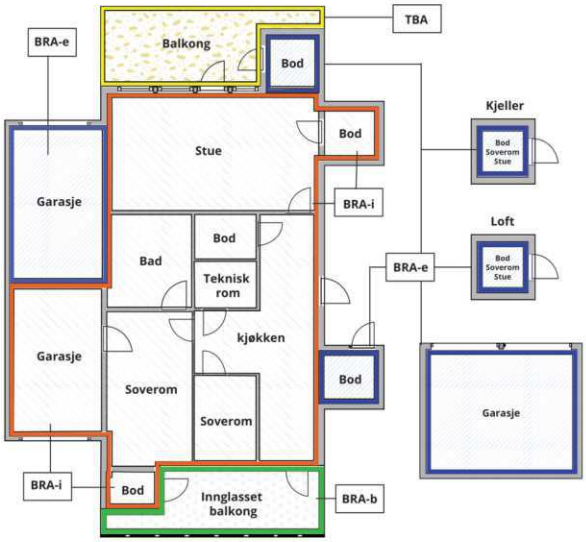
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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

4-roms leilighet i 5. Etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	120			120	27
Bod i felles kjeller		8		8	
SUM	**120**	**8**			**27**
SUM BRA	**128**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Entré, bod, vaskerom, bad/wc, bad/wc (ved soverom), tre soverom, kjøkken, stue		
Bod i felles kjeller		Bod	

Kommentar

5 Etasje:
Entrè/Gang, bod, tre soverom, vaskerom, to bad/wc, kjøkken og stue.

Utgang fra kjøkken til en terrasse på ca. 27 m².

Bod i fellesareal:
Bod på ca. 8 m².

Det medfølger en parkeringsplass i felles garasje-rekke.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger byggemeldte/godkjente tegninger, disse stemmer med dagens bruk.

Felles garasje-rekke

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje						13	13
SUM						**13**	**13**
SUM BRA							

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående garasje-rekke.

På grunn av veggens plassering er arealet ikke måleverdig, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2026	Erik Pettersen	Takstingeniør
	Ariana Ariai	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	122	84		106	41900 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Oppegårdveien 201

Hjemmelshaver
Ariai Ariana, Ariai Shabnam

Boligselskap
Langhus Terrasse Sameie

Forretningsfører
USBL - 22 98 38 00

Felles formue
Kr. 85 596 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 192 050 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4-roms leilighet i 5. etasje med attraktiv beliggenhet i et etablert og fredelig boområde på Langhus.
Eiendommen er høytliggende i terrenget, noe som gir leiligheten en særdeles god intern plassering med vakker utsikt over nærområdet.
Sameiet ligger i et rolig og etablert boligområde uten gjennomgangstrafikk.

Fra Langhus Terrasse er det gangavstand til kollektivtransport, dagligvarehandel, treningssenter og serveringssteder.
I umiddelbar nærhet ligger Nøstvedtmarka, et populært turområde med kulturhistoriske severdigheter.
Om vinteren prepareres det skiløyper, og det tilbys servering på Stuene.
I nærområdet finner man også Oppegård Golfklubb, som tilbyr en 18-hulls bane, proshop og restaurant.

Vinterstid benyttes området som skiarena med lysløyper og kunstsnø.
På sommeren er det kort vei til Tussetjern en idyllisk og barnevennlig badeplass med sandstrand, svaberg og grønne områder velegnet for rekreasjon og sosiale aktiviteter.

Sofiemyr huser The Well Nordens største spa- og badeanlegg for voksne.
Her finner man et nyåpnet hotell med takrestaurant, bar, lounge og selskapslokaler.
Langhus Terrasse har en sentral beliggenhet med omtrent lik avstand til både Ski Storsenter og Kolbotn Torg.
Begge destinasjoner tilbyr et bredt utvalg av butikker, spisesteder, kino og kulturhus med konserter og forestillinger fra kjente artister.
For mer informasjon om kulturtilbud, se Kolben og Rådhusteateret.

Om tomten

Tomt på 41.900 m². Tomt som disponeres av alle andelseierne i fellesskap.
Området rundt Oppegårdveien 201 er parkmessig opparbeidet, der man finner store arealer med
plen, lekeplass, trær mm.
Det medfølger en parkeringsplass i en felles garasje-rekke, ellers gate parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr.6.500,- pr. måned.
For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.
På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som
følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eldre boligbebyggelse og småhusbebyggelse.
Bygning oppført i 1981 i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Boligen er tatt i bruk 01.01.1981.
Sameiet består av flere andelseiere (boder og felles garasje-rekker)
Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

Byggemåte

Boligen er fundamentert på faste stabile masser. Støpt betongdekke til grunn.
Armert og isolert såle. Yttervegger av bindingsverk samt bærende betongkonstruksjoner.
Brannskillere av betongvegger. Bygget har pussede flater/stående panel og forblendet med fasadeplater.
Flat-takkonstruksjon tekket med banemembran eller lignende.
Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Entrèdør i tre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	83919742			

Kommentar

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	16.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	22.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Kvadrat	Oppdragsnr.	120260105
Addresse	Oppegårdveien 201		
Postnr.	1405	Sted	LANGHUS
Selgers navn	Ariana Ariai		
Selgers navn	Shabnam Ariai		

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?

September 2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8 år

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:
A A
S A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og ufaglært

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

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

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

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

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

vi har fått ny terasse i år!

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:

sameie

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

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

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?:

kontrollen ble utført av Det lokale eltilsyn ved Glitre Nett avd Fredrikstad

Initialer selger:
A A
S A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

tror ikke han fant noe feil, rapporten har jeg ikke fått!

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

har ikke nøyaktig dato ...men dette blir kontrollert hvert år!

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

nei

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

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

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 24.09.2026

Signert av *Ariana Ariai*

Signert av *Shabnam Ariai*

Initialer selger:
A A
S A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Oppegårdveien 201, 1405 LANGHUS**	
Dato for energimerking **28.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-360197**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **148834679**
Gårdsnummer **122**	Bruksnummer **84**
Seksjonsnummer **106**	Bruksenhetsnummer **H0502**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1981**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **120,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **120,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **182,48**

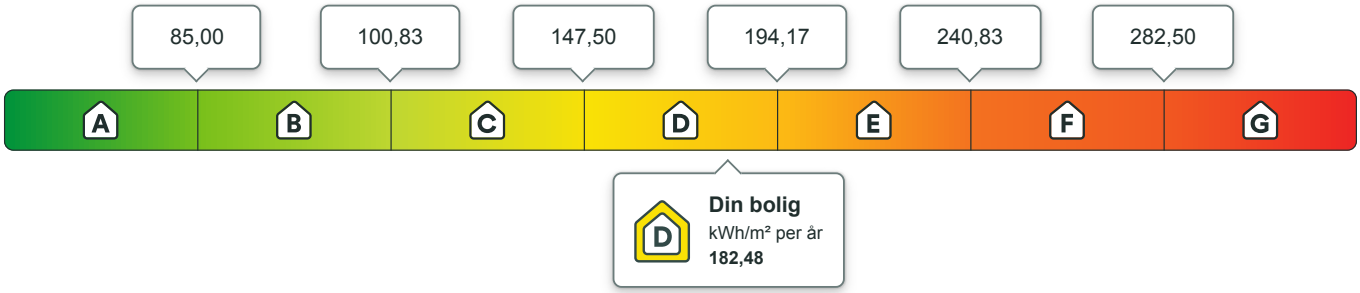
Oppegårdveien 201, 1405 LANGHUS

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
25 532,62	**212,77**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Oppegårdveien 201, 1405 LANGHUS

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Oppegårdveien 201, 1405 LANGHUS

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 5: 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 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Boligopplysninger:

Langhus Terrasse Sameie	**Vår ref.:**	2078/106	**Fødselsdato eier:**	20.04.1984
Oppegårdveien 201	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	16.08.1982
1405 LANGHUS	**Eiere:**	Ariyana Ariai, Shabnam Ariai		
Organisasjonsnr: 983 823 947	**Seksjonsnr:**	106		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 800**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	302
	Avdrag felleslån	837
	Renter felleslån	2 038
	Felleskostnader	3 256
	Avsetning vedlikehold	358
	Renter felleslån	9

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	374 668	Gjeld siste årsoppg.:	192 050
Klient ajourf. lån:	34 893 882,09	Klient gj. s. årsoppg.:	17 886 196

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12134891708, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.09.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 3
Saldo per 16.09.2026: 254 167
Andel av saldo: 2 729
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.03.2027)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Lånenummer: 15160956183, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.09.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 76
Saldo per 16.09.2026: 34 639 715
Andel av saldo: 371 939
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.06.2045)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Siegfried Krampl
Adresse:	Oppegårdveien 209
Postnr/-sted:	1405 LANGHUS
Telefon:	Mob.: 92652303
E-post:	langhusterrasse@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 16.09.2026

Utestående saldo:	**6 375**
Felleskostnader:	0
Andre krav:	6 375

Boligopplysninger:

Langhus Terrasse Sameie	**Vår ref.:**	2078/106	**Fødselsdato eier:**	20.04.1984
Oppegårdveien 201	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	16.08.1982
1405 LANGHUS	**Eiere:**	Ariyana Ariai, Shabnam Ariai		

Organisasjonsnr: 983 823 947

5: Restanse felleskostnader pr. 16.09.2026

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	192 050	Andre inntekter:	2 278
Annen formue:	85 596	Utgifter:	2 997		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	106	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1980		
Gårds/bruksnr:	122/84		
Bygningstype:	Terrasseblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	41854.2

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	83919742

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0502

Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Sameiet skal gjennomføre vedlikehold i 2025/2026 som finansieres ved låneopptak.

Selskapstype: Eierseksjonssameie

Forkjøpsrettsregler: Ingen forkjøpsrett

Garasje/parkering: Det følger en garasjeplass til hver leilighet, uten de små hybelleilighetene.

Bestilling av nøkler sendes til: nokler@usbl.no

Boligopplysninger:

Langhus Terrasse Sameie	**Vår ref.:**	2078/106	**Fødselsdato eier:**	20.04.1984
Oppegårdveien 201	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	16.08.1982
1405 LANGHUS	**Eiere:**	Ariyana Ariai, Shabnam Ariai		

Organisasjonsnr: 983 823 947

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2026

Langhus Terrasse Sameie

Tirsdag 05.05.2026 kl. 18:00

Røde Kors huset i Ski

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Langhus Terrasse Sameie

Møtet finner sted tirsdag 05.05.2026 kl. 18:00 - Røde Kors huset i Ski

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Langhus Terrasse Sameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Godtgjørelse til styret

4 Andre saker

- 4.1 Forslag om mulighet for nedbetaling av sameiets felleslån
- 4.2 Montering av le-/skillevegger
- 4.3 Utredning/ kartlegging av fiberløsning

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 175.000,- godkjennes

5. Andre saker

finansering av felles lån og individuell nedbetaling

5.1 Forslag om mulighet for nedbetaling av sameiets felleslån

Mulighet for nedbetaling av sameiets felleslån innebærer at hver seksjonseier får anledning til å innfri hele eller deler av sin andel av sameiets lån.

Det er en forutsetning at lånet har flytende rente for at man skal kunne gjøre ekstraordinære nedbetalinger.

Innføring av en slik ordning krever årsmøtevedtak med simpelt flertall.

Ordningen forutsetter avtale mellom sameiet og Usbl og mellom sameiet og seksjonseieren. Nedenfor følger litt informasjon om noen av disse forholdene:

- Sameiet kan ikke gjøre ekstraordinære nedbetalinger på lån med slik avtale.
- Sameiet må ha tegnet sikring for felleskostnader.
- Seksjonseierne har mulighet til å betale ekstraordinært på lånet to ganger pr. år: 15. mars og 15. september. Minimum innbetaling er p.t. kr 100.000, så fremt ikke all fellesgjeld skal innfris. Innbetaling skal skje til særskilt konto og forretningsfører må kontaktes senest 1 måned før terminforfall.

Prisinformasjon:

Kr 23 240,- eks mva i etableringskostnad for IN, uavhengig av antall boliger.

Årlig oppfølging:

Kr 18 300,- eks mva for årlig oppfølging av borettslag fra og med 101 boliger.

Kostnad for eier per nedbetaling. Kr 3 500,- inkl. mva.

Prisene reguleres årlig iht. prisreguleringsmekanisme i Kundeavtalen.

Styrets innstilling: Det åpnes for mulighet for nedbetaling av sameiets felleslån. Styret får fullmakt til å inngå avtaler og avgi nødvendige fullmakter på vegne av sameiet. Ordningen medfører at nedbetalingstiden for de lån som omfattes ikke kan endres og det kan ikke foretas opplåning på lån omfattet av avtalen

5.2 Montering av le-/skillevegger

Søknaden til kommunen godkjennes med forbehold om at det til slutt fremstår som et uniformelt uttrykk. Det innebærer at en godkjenning enten vil gjelde for alle, eller at det ikke åpnes for oppføring av levegg i det hele tatt. Bakgrunnen er hensynet til likebehandling, estetikk og helhetlig utforming av blokkene.

Skal le-/skilleveggene monteres, og skal monteringskostnadene dekkes av vedlikeholdsprosjektet eller som egenandel?

Styrets innstilling: Det skal monteres skille/ levegger på alle store terrasse og se på mulighet for noe tiltak for skjerming av innsyn til og fra balkongene til hybelen. Kostnader dekkes av vedlikeholdsprosjektet

5.3 Utredning/ kartlegging av fiberløsning

Sak: Utredning av mulighet for å få oppgradert nåværende bredbåndslinje til fibernett.

Begrunnelse: Det er et økende behov for stabilt og raskt internett, både for nåværende og fremtidige tjenester.

Jeg ønsker derfor at styret utreder muligheten for installasjon/ oppgradering til fibernett, inkludert kostnadsoverslag, tekniske forutsetninger og potensielle leverandører.

/ Jan-Øyvind Pallum

Oppegårdveien 211

Forslag til vedtak: Godkjennes.

Styrets innstilling: Tidligere, og nå sittende styre, har jobbet med dette før. Leverandør på TV og bredbånd ble endret fra Canal Digital til Telenor i april 2025. Styret mener det ikke er tid og penger for denne utredningen nå.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Siegfried Krampl, Valgt fra 24.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Arvid Hernar, Valgt fra 06.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Randi Bones, Valgt fra 24.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Kai Rørstad, Valgt fra 10.05.2025, Valgt for 2 år

Styremedlem, Sindre Christoffer Hangeland, Valgt fra 08.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Hilde Iversen, Valgt fra 08.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Unni Asthøy, Valgt fra 08.05.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Nils-Jørgen Kjærnet, Valgt fra 10.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Arild Sletnes, Valgt fra 09.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Jill Signe Olsen, Valgt fra 08.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Mona Hvamstad, Valgt fra 08.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Andre Gillesen, Valgt fra 08.05.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Siegfried Krampl på valg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Randi Bones på valg (205).

Arvid Hernar på valg (207).

Unni Asthøy på valg (203).

Forslag til vedtak: Arvid Hernar på valg (207) stiller til gjenvalg.

Jan Ove Iversen stiller til valg (205)

Truls Kristiansen stiller til valg (203).

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Andre Gillesen (207) på valg.

Mona Hvamstad (211) på valg. Ønsker ikke gjenvalg.

Nils-Jørgen Kjærnet (205) på valg.

Jill Signe Olsen (209) på valg.

Arild Sletnes (203) på valg.

Forslag til vedtak: Mona Ahmed (209) velges for 1 år.

Arild Sletnes (203) stiller til gjenvalg for 1 år.

Nils-Jørgen Kjærnet (205) stiller til gjenvalg for 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 359 337**	**1 918 663**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-10 533 818	-220 437
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	17 123 697	-338 889
B. Endring arbeidskapital	**6 589 879**	**-559 326**
C. Arbeidskapital	**7 949 215**	**1 359 337**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	11 099 581	1 757 679
Kortsiktiggjeld	-3 150 366	-398 342
C Arbeidskapital	**7 949 215**	**1 359 337**

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

Resultatregnskap 2025 Langhus Terrasse Sameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 576 472	3 804 280	5 243 742	7 614 882
Sum leieinntekt		**4 576 472**	**3 804 280**	**5 243 742**	**7 614 882**
Andre inntekter					
Tilskudd	2	134 062	0	0	0
Diverse inntekt	3	39 437	0	0	0
Sum annen inntekt		**173 499**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**4 749 971**	**3 804 280**	**5 243 742**	**7 614 882**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	21 150	21 150	21 000	24 675
Styrehonorar	4	150 000	150 000	150 000	175 000
Driftskostnad					
Energikostnad		306 975	295 409	345 000	300 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	621 032	700 843	637 000	680 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	42 245	37 384	40 000	40 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	12 472	18 724	40 000	24 000
Reparasjon og vedlikehold	8	11 227 746	1 074 741	40 065 000	16 649 000
Revisjonshonorar		11 648	10 601	10 000	11 000
Forretningsførerhonorar		201 622	194 054	200 000	213 000
Andre honorar	9	1 223 174	300 068	207 000	320 000
Kontorkostnad		28 795	24 041	32 000	21 000
TV/bredbånd		551 875	591 309	600 000	570 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		594	0	0	0
Kontingenter og gaver		3 200	3 485	3 000	3 000
Forsikringer		783 952	636 234	731 000	825 000
Andre kostnader	10	11 631	23 600	26 000	11 000
Sum kostnad		**15 198 111**	**4 081 642**	**43 107 000**	**19 866 675**
Driftsresultat		**-10 448 141**	**-277 363**	**-37 863 258**	**-12 251 793**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		212 149	128 560	0	70 000
Rentekostnad		297 827	71 635	46 000	2 260 584
Netto finansposter		**85 677**	**-56 925**	**46 000**	**2 190 584**
Årsresultat		**-10 533 818**	**-220 437**	**-37 909 258**	**-14 442 377**
Overført sameiekapital		-10 533 818	-220 437	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-10 533 818**	**-220 437**	**0**	**0**

Balanse 2025 Langhus Terrasse Sameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		10 693	28 724
Fordringer skader	11	22 051	0
Andre kortsiktige fordringer		1 240	0
Forskuddsbetalte kostnader		373 665	323 038
Innestående konsernkonto og bank		10 691 932	1 405 917
Sum omløpsmidler		**11 099 581**	**1 757 679**
SUM EIENDELER		**11 099 581**	**1 757 679**

Balanse 2025 Langhus Terrasse Sameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-9 936 981	596 837
Sum opptjent egenkapital		**-9 936 981**	**596 837**
Sum egenkapital	**12**	**-9 936 981**	**596 837**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	17 886 197	762 500
Sum langsiktig gjeld		**17 886 197**	**762 500**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		19 344	9 504
Leverandørgjeld		3 137 006	401 351
Påløpne renter		6 327	304
Annen kortsiktig gjeld		-12 312	-12 817
Sum kortsiktig gjeld		**3 150 366**	**398 342**
Sum gjeld		**21 036 562**	**1 160 842**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 099 581**	**1 757 679**

Sted:_____ Dato:_____

Siegfried Krampl Styreleder	Randi Bones Styremedlem	Kai Rørstad Styremedlem
Unni Asthøy Styremedlem	Sindre Christoffer Hangeland Styremedlem	Hilde Iversen Styremedlem
Arvid Hernar Styremedlem		

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Sameiet består av 114 seksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 122, b.nr 84 i Nordre Follo kommune. Eiertomt på 41 854 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 611 015	3 271 862
3609 Leie parkering	12 000	8 000
3618 Leietillegg strøm	149 636	119 775
3625 Leietillegg prosjekt 1	233 366	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	180 377	65 949
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	390 078	338 694
Sum	**4 576 472**	**3 804 280**

Note 2 - Tilskudd

Motatt tilskudd fra Enova på kr 134 032 som følge av Energikartlegging.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	39 437	0
Sum	**39 437**	**0**

3999 - Forsikringsoppgjør fra Gjensidige.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	150 000	150 000
Sum	**171 150**	**171 150**

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

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6300 Leiekostnader lokaler	0	2 000
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	59 205
6341 Brannalarm	52 284	50 761
6360 Annet renhold	6 250	0
6361 Fast renhold	133 000	134 250
6362 Skadedyrutryddelse	17 807	18 487
6364 Matteleie	26 138	20 250
6391 Snømåking/strøing/feiing	158 319	162 752
6392 Containerleie/tømming	39 678	42 454
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	187 557	210 683
Sum	**621 032**	**700 843**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenser	41 179	37 384
6490 Andre leiekostnader	1 066	0
Sum	**42 245**	**37 384**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	2 834	2 476
6540 Inventar	0	1 057
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	9 638	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	13 328
6552 Driftsmateriell	0	472
6581 Programvare	0	1 391
Sum	**12 472**	**18 724**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	10 779 730	621 646
6602 Vedlikehold VVS	153 337	103 667
6603 Vedlikehold elektro	124 927	94 931
6605 Vedlikehold fellesanlegg	61 556	96 000
6610 Andre vaktmestertjenester	3 638	1 019
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	1 198
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	15 013	32 654
6630 Egenandel forsikring	52 000	50 000
6641 Malerarbeider	682	3 760
6642 Snekkerarbeid	0	5 525
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	60 150
6648 Vedlikehold dører og porter	14 614	4 192
6663 Vedlikehold ventilasjon	22 249	0
Sum	**11 227 746**	**1 074 741**

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

Note 9 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	31 836	19 756
6730 Teknisk honorar	1 191 338	280 313
Sum	**1 223 174**	**300 068**

6714 - Nøkkelavtale, bistand ved låneopptak, møtedeltakelse mm

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	1 133	3 237
7719 Møter, div. styret	0	4 964
7720 Generalforsamling/Årsmøte	6 000	2 748
7770 Betalingskostnader	1 305	1 068
7773 Omkostninger innkreving	3 193	3 160
7790 Andre kostnader	0	8 400
7795 Husleietap	0	23
Sum	**11 631**	**23 600**

Note 11 - Fordringer skader

Til gode kr 22 051 fra forsikring ifb skadesak 20251536. Dette er utbetalt i 2026.02

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	596 837	-10 533 818	-9 936 981
Sum opptjent egenkapital	**596 837**	**-10 533 818**	**-9 936 981**
Sum egenkapital	**596 837**	**-10 533 818**	**-9 936 981**

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

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold av fasader og terrasser.	Vedlikehold
Lånenummer:	**15160956183**	**12134891708**
Lånetype:	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2025	2017
Rentesats:	6.45 %	6.70 %
Beregnet innfridd:	30.06.2045	30.03.2027
Opprinnelig lånebeløp:	8 787 500	4 500 000
Lånesaldo 01.01:	0	762 500
Avdrag i perioden:	112 415	338 889
Opptak i perioden:	17 575 000	0
Lånesaldo 31.12:	**17 462 585**	**423 611**
Saldo 5 år frem i tid:	22 242 337	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134891708	77	4 548	350 196
	37	1 983	73 371
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160956183	77	187 502	14 437 654
	37	81 755	3 024 935

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

Resultat og balanse med noter for Langhus Terrasse Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Langhus Terrasse Sameie

Styreleder	Siegfried Krampl (sign.)	15.04.2026
Styremedlem	Arvid Hernar (sign.)	14.04.2026
Styremedlem	Sindre Christoffer Hangeland (sign.)	14.04.2026
Styremedlem	Unni Asthøy (sign.)	15.04.2026
Styremedlem	Randi Bones (sign.)	14.04.2026
Styremedlem	Hilde Iversen (sign.)	15.04.2026
Styremedlem	Kai Rørstad (sign.)	14.04.2026

Årsmelding 2025 - Langhus Terrasse Sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Siegfried Krampl
Styremedlem, Arvid Hernar
Styremedlem, Randi Bones
Styremedlem, Kai Rørstad
Styremedlem, Sindre Christoffer Hangeland
Styremedlem, Hilde Iversen
Styremedlem, Unni Asthøy
Varamedlem, Nils-Jørgen Kjærnet
Varamedlem, Arild Sletnes
Varamedlem, Jill Signe Olsen
Varamedlem, Mona Hvamstad
Varamedlem, Andre Gillesen

Styret i Langhus Terrasse Sameie består av 3 kvinner og 4 menn.

Virksomhetens art

Langhus Terrasse Sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Langhus Terrasse Sameie ligger i Nordre Follo kommune, og har organisasjonsnummer 983823947

Langhus Terrasse Sameie består av 114 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Langhus Terrasse Sameie er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 83919742. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Langhus Terrasse Sameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Det har i løpet av året blitt avholdt 14 fysiske styremøter. Styret har behandlet saker knyttet til drift, vedlikehold, økonomi og beboerhenvendelser.

3. Drift og vedlikehold
Gjennom året 2025 har styret i sameiet forberedt seg og forholdt seg til rehabiliteringen av husene. Hus 205 og 211 var de første husene for rehabilitering. Per i dag er det pågående arbeid på alle husene. Under oppstarten av vedlikeholdsprosjektet kom det opp mange uforutsatte utfordringer som eksempel mye mer råte i panelveggene på terrassene en forventet. De fleste av disse veggene hadde eternittplater som vindtetting som vi valgte at de blir fjernet slik som på fasadene. Været høsten 2025 var beklageligvis ikke på vår side og dette har gitt vedlikeholdsprosjektet spesielt dårlige vilkår for utførelse.

Det ble utført sjekk med kamera og spyling av alle avløp fra alle takflater. Oppsamlingskummene foran alle oppgangen ble også tømt for sand og skitt. Under dette arbeid ble det oppdaget skader på avløpsrør i krypkjelleren på ett av husene. Dette ble reparert.

April 2025 har sameiet byttet TV og bredbåndstjenster fra Canal Digital til Telenor.

Planlagte tiltak fremover: Fullføre vedlikeholdsprosjektet så raskt som mulig.

5. HMS og miljø
Det er ikke rapportert alvorlige hendelser i løpet av året. Det er kommet inn noen henvendelser angående brannsikkerhet

Det ble gjennomført **EL-kontroll og** Branntekniskkontroll i alle fellesarealer. Rapporten på disse er mottatt, men ikke gjennomgått eller behandlet av styret.
Nytt styre skal behandle/ bearbeide mottatte rapporter og vil informere om eventuelle krav om tiltak.

6. Forsikring
Sameiet er forsikret gjennom Gjensidige og dekker bygninger og fellesarealer i henhold til gjeldende vilkår.

7. Naboforhold og trivsel
Styret opplever generelt godt bomiljø i sameiet.

8. Avslutning
Styret vil takke beboerne for samarbeid og innsats gjennom året.

Styret Langhus Terrasse Sameie

Langhus - 21.4.2026

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 05.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Langhus Terrasse Sameie tirsdag 05.05.2026 kl. 18:00 - Røde Kors huset i Ski.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Siegfried Krampl.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 48

Antall fremlagte fullmakter: 7

Totalt: 55

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 175.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Forslag om mulighet for nedbetaling av sameiets felleslån

Mulighet for nedbetaling av sameiets felleslån innebærer at hver seksjonseier får anledning til å innfri hele eller deler av sin andel av sameiets lån.

Det er en forutsetning at lånet har flytende rente for at man skal kunne gjøre ekstraordinære nedbetalinger.

Innføring av en slik ordning krever årsmøtevedtak med simpelt flertall.

Ordningen forutsetter avtale mellom sameiet og Usbl og mellom sameiet og seksjonseieren. Nedenfor følger litt informasjon om noen av disse forholdene:

- Sameiet kan ikke gjøre ekstraordinære nedbetalinger på lån med slik avtale.
- Sameiet må ha tegnet sikring for felleskostnader.
- Seksjonseierne har mulighet til å betale ekstraordinært på lånet to ganger pr. år: 15. mars og 15. september. Minimum innbetaling er p.t. kr 100.000, så fremt ikke all fellesgjeld skal innfris. Innbetaling skal skje til særskilt konto og forretningsfører må kontaktes senest 1 måned før terminforfall.

Prisinformasjon:

Kr 23 240,- eks mva i etableringskostnad for IN, uavhengig av antall boliger.

Årlig oppfølging:

Kr 18 300,- eks mva for årlig oppfølging av borettslag fra og med 101 boliger.

Kostnad for eier per nedbetaling. Kr 3 500,- inkl. mva.

Prisene reguleres årlig iht. prisreguleringsmekanisme i Kundeavtalen.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.2 Montering av le-/skillevegger

Søknaden til kommunen godkjennes med forbehold om at det til slutt fremstår som et uniformelt uttrykk. Det innebærer at en godkjenning enten vil gjelde for alle, eller at det ikke åpnes for oppføring av levegg i det hele tatt. Bakgrunnen er hensynet til likebehandling, estetikk og helhetlig utforming av blokkene.

Skal le-/skilleveggene monteres, og skal monteringskostnadene dekkes av vedlikeholdsprosjektet eller som egenandel?

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for: 50

Antall stemmer mot: 5

5.3 Utredning/ kartlegging av fiberløsning

Sak: Utredning av mulighet for å få oppgradert nåværende bredbåndslinje til fibernett.

Begrunnelse: Det er et økende behov for stabilt og raskt internett, både for nåværende og fremtidige tjenester.

Jeg ønsker derfor at styret utreder muligheten for installasjon/ oppgradering til fibernett, inkludert kostnadsoverslag, tekniske forutsetninger og potensielle leverandører.

/ Jan-Øyvind Pallum

Oppegårdveien 211

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

Antall stemmer for: 9

Antall stemmer mot: 46

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Siegfried Krampl på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Siegfried Krampl for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Randi Bones på valg (205).

Arvid Hernar på valg (207).

Unni Asthøy på valg (203).

Vedtak:
Valgt ble: Arvid Hernar (207) for 2 år.

Valg ble: Jan Ove Iversen (205) for 2 år.

Valg ble: Truls Kristiansen (203) for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Andre Gillesen (207) på valg.

Mona Hvamstad (211) på valg. Ønsker ikke gjenvalg.

Nils-Jørgen Kjærnet (205) på valg.

Jill Signe Olsen (209) på valg.

Arild Sletnes (203) på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Mona Ahmed (209) for 1 år.

Valg ble: Arild Sletnes (203) for 1 år.

Valg ble: Nils-Jørgen Kjærnet (205) for 1 år.

Valgt ble: Andre Gillesen (207) for 1 år.

Valgt ble: Vainy Krogh Brustad (201) for 1 år

Protokoll for Langhus Terrasse Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ann Kristin Bergersen (sign.)	06.05.2026
Protokollvitne	Siegfried Krampl (sign.)	06.05.2026

VEDTEKTER
FOR LANGHUS TERRASSE SAMEIE

Fastsatt av ekstraordinært årsmøte den 9.10.2007
i medhold av lov om eierseksjoner 23.5.1997 nr. 31 og etter endringer fra 1. januar 2018.
Erstatter vedtekter av 14.09.1989, endret 25.11.2013, endret i årsmøte 07.04.2014 og fastsatt i årsmøte 16.4.2018.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Langhus Terrasse Sameie. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst:

Ski den 22.12.1978	Dokument nr.	9473	Hus nr 1 Oppegårdveien	211
Ski den 07.09.1977	Dokument nr.	6012	Hus nr 2 Oppegårdveien	209
Ski den 06.01.1975	Dokument nr.	304	Hus nr 3 Oppegårdveien	207
Ski den 23.06.1980	Dokument nr.	4630	Hus nr 4 Oppegårdveien	205
Ski den 01.09.1981	Dokument nr.	7313	Hus nr 5 Oppegårdveien	203
Ski den 16.03.1983	Dokument nr.	4244	Hus nr 6 Oppegårdveien	201

Sameiet består av 114 boligseksjoner hvorav 77 leiligheter og 37 hybelleiligheter i henhold til oppdelingsbegjæring: Se punktet over.

Hus 1:	12 Leiligheter	6 Hybelleiligheter
Hus 2 :	16 Leiligheter	6 Hybelleiligheter
Hus 3 :	14 Leiligheter	6 Hybelleiligheter
Hus 4 :	12 Leiligheter	6 Hybelleiligheter
Hus 5 :	12 Leiligheter	8 Hybelleiligheter
Hus 6 :	11 Leiligheter	5 Hybelleiligheter

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Seksjonene kan bare brukes til bolig i henhold til vedtekter og ordensregler For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonens eier- og ansvarsforhold til sameiet. Eierbrøken er avvikende fra seksjonens tinglyste areal.

Sameiet er delt i 422 parter, hvorav 77 leiligheter utgjør 5 parter og 37 hybelleiligheter utgjør 1 part. Hver leilighet og hver hybel utgjør en seksjon av eiendommen – for leilighetens vedkommende er seksjonen 5/422 del av eiendommen, og for hybelleiligheten er seksjonen 1/422 del av eiendommen. Dvs eierbrøk pr. leilighet = 0,0118765 og eierbrøk pr. hybel 0,0023753, eller samlet 0,9145 for leilighetene og 0,0855 samlet for hyblene.

Sameiet er proratarisk ansvarlig for sameiets forpliktelser og utgifter i det forhold som deres andel tilsier. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse (seksjon kan ikke deles opp for salg). Korttidsutleie som f. eks. Airbnb, kan kun skje etter godkjenning av styret. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Ladning av el-biler og hybridbiler på sameiets fellesarealer eller i garasjene kan kun skje etter godkjennelse av styret. Styret kan gi pålegg om tilknytning til eget el-anlegg og strømmålepunkt og at det kun skjer med off. godkjent opplegg. Opplegget bekostes av den enkelte seksjonseier.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Husdyrhold

Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt, men styret må informeres. Hold av andre dyreslag kan kun skje etter godkjennelse av styret.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av eierseksjonen slikt som inventar, utstyr, apparater, vegg- og gulv- og takbelegg, himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, glassruter, dører og karmer og annet.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i, eller lett tilgjengelige fra eierseksjonen, og ikke er bygget inn i

etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre eierseksjoner. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med eierseksjonens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også alt som ligger innenfor det areal som er til eksklusiv bruk som sluk på terrasse, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser, vinduer både ut- og innvendig og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren er ansvarlig for at eierseksjon er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold / utskifting, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre eierseksjonsenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er regulert til midlertidige disposisjonsrettigheter eller er underlagt en eller flere seksjonseieres ansvar som derigjennom har påtatt seg et særskilt vedlikeholdsansvar. Garasjedører, inngangsdører og yttervegg og konstruksjoner som holder oppe ytterfasade, er å betrakte som fellesareal. Det gjelder også betongkassekonstruksjon og dets underliggende tak i 6. og 7. etasje. Likeledes sveiset takpapp som ligger som tett membran over tak og terrasser.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret eller årsmøtet. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på

eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter følgende betalingsbrøk, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Leiligheter: 100
Hybler : 40

Fellesnevner er 9140, dvs betalingsbrøk pr. leilighet = 0,010941 og betalingsbrøk pr. hybel 0,004376, eller samlet 0,8425 for leilighetene og 0,1575 samlet for hyblene.

Med unntak av denne fordelingen av felleskostnadene (inntekter og utgifter), andel av årlig ligningsmessig fordeling, herunder andel gjeld av et eventuelt felles låneopptak der renter og avdrag er definert som felleskostnader, hefter den enkelte seksjonseier i forhold til seksjonseierbrøk for seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i eierseksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av seksjonseierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger Folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. ÅRSMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver eierseksjon har en stemme.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver eierseksjon, styremedlemmer og leiere av eierseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

6. 2 Innkalling til årsmøte

Etter at sameiets årsmøte er varslet minst en måned på forhånd skjer innkalling til årsmøtet skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Saker som ønsket behandlet på det ordinære årsmøtet skal innsendes skriftlig til styret minst 21 dager før møtet.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager og maks 20 dager, når styret finner det nødvendig, eller når 1/10 av seksjonseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Maks 20, minst 8 dager før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at Follo Tingrett snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- Budsjett
- Valg
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av møteleder valgt av årsmøtet som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og hvor alle vedtak som fastsettes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av 7 medlemmer og 6 varamedlemmer. 1 fra hvert hus, hvor disse må fysisk bo i leiligheten. Styremedlemmer må være seksjonseiere, og må være myndige. Styrets medlemmer godkjennes av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Leder og styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Ved valg 1. gang skal man tilstrebe overlapping slik at ikke alle kandidater kommer på valg samtidig.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret, og arbeid som faller inn under den enkelte seksjonseiers ansvar, jf punkt 3.1 pliktes utført etter eventuelle pålegg fra styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Årsmøtet kan sette som vilkår for å gi tillatelse til bygningsmessige endringer i seksjon eller på fellesareal seksjonseieren har enerett til å benytte, som for eksempel balkonger, terrasser og boder, at seksjonseieren påtar seg ansvaret

for alt fremtidig vedlikehold, samt utbedringer av eventuelle skader som følger av endringen.

Varmepumper og parabolantenner skal godkjennes av styret.

10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for – herunder manglende / mangelfullt utført vedlikehold, vil kunne medføre et regressansvar dersom sameiets forsikringsdekning kommer til anvendelse ved utbedring.

I de tilfeller hvor skadeutbedring kommer inn under sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet.

Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter Tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, dvs Tvangsfullbyrdelse av krav på annet enn penger jfr. Lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonslovens § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører engasjeres og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers honorar og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31.

****

Ordensregler for Langhus Terrasse Sameie

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte 19. mai 2022 og erstatter ordensreglene fra ordinært årsmøte 16. april 2018.

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom styret i sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging og liknende, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- I helg og på helligdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Sameier skal sørge for:

- At leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- Å straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller andre skadedyr i leiligheten.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer. Klestørk må skje nedenfor rekkverket på terrasse/balkong.
- Sameier er ansvarlig alt vedlikehold av terrasse/balkong, dette gjelder også tilliggende fasader.
- Ristene/slukene på terrasse/balkong må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Sameier har plikt til hindre/begrense skade på sameiets eiendom, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Dersom det oppstår/oppdages skader i leiligheten eller fellesområdene, skal dette meldes styret straks.

Den enkelte blokk oppfordres til å ha en årlig gjennomgang av ordensreglene. Ordensreglene kan forandres av årsmøtet med alminnelig flertall.

Sameier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep/endringer i yttervegger/utearealer, som å sette opp, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Alt av avfall skal håndteres ihht kildesorteringuiden fra Follo Ren. Avfall skal ikke legges andre steder på området. Det er strengt forbudt å legge aske og brannfarlige gjenstander i avfallsbeholderne i sameiet.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner kan imidlertid plasseres på angitte plasser der det ikke er til hinder for andre.

Mat/matrester skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke skadedyr til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk der dette er mulig. Beboerne skal ikke slippe inn ukjente i oppgangene. Koder til dørlåsene skal ikke deles til andre enn faste husstandsmedlemmer.

Sameiet sørger for renhold i trappeoppganger.

Ved felles dugnader forventes det at sameierne deltar.

5. Kjøring og parkering

- Parkering på øvre adkomst (Tverrkleiva) er bare tillatt om du har gyldig kommunalt HC-kort.
- Kjøring på øvre adkomst (Tverrkleiva) er begrenset til:
    - Service- og varebiler i tjeneste.
    - Transport i forbindelse med ekstraordinært store/tunge gjenstander.
    - Besøkende som på grunn av bevegelseshemninger har vanskelig for å gå i trapper.
- Det er ikke tillatt å parkere båter, campingvogner og biltilhengere uten styrets godkjenning. Kjøretøy og arbeidsmaskiner med vekt over 3,5 tonn har ikke anledning til å parkere på sameiets område.
- Parkering utenom oppmerkede felles parkeringsplasser ute er ikke tillatt. Fast parkeringsplass i garasje skal alltid benyttes før parkering ute.

6. Dyrehold

Det er tillatt å holde kjæledyr som hund og katt, men styret skal informeres om dette. For andre typer kjæledyr kreves forhåndsgodkjenning av styret.

Eierne av kjæledyr plikter å påse at dyrene ikke er til sjenanse for andre og at hundepose benyttes.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Sameier er ansvarlig for at røykvarsler og brannslukningsapparat er montert i leilighetene. Disse skal kontrolleres minst en gang hvert år, og batteri skiftes ved behov. Røykvarsler i leilighetene skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppdages feil ved felles brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til sameiets styre.

På grunn av brannrisiko skal særlige brannfarlige gjenstander ikke oppbevares i bod. Levende lys benyttes ikke utenfor egen boenhet.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

Ladning av el-biler og hybridbiler på sameiets fellesarealer eller i garasjene kan kun skje ved bruk av sameiets ladeløsning. Se hjemmeside for informasjon.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Se ellers informasjon på sameiets nettside https://langhusterrasse.no/

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn	5/419	Beregnet areal	0
Etablert dato	16.05.1983	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	5/422	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	122/84, 122/84/0/1, 122/84/0/2, 122/84/0/3, 122/84/0/4, 122/84/0/5, 122/84/0/6, 122/84/0/7, 122/84/0/8, 122/84/0/9, 122/84/0/10, 122/84/0/11, 122/84/0/12, 122/84/0/13, 122/84/0/14, 122/84/0/15, 122/84/0/16, 122/84/0/17, 122/84/0/18, 122/84/0/19, 122/84/0/20, 122/84/0/21, 122/84/0/22, 122/84/0/23, 122/84/0/24, 122/84/0/25, 122/84/0/26, 122/84/0/27, 122/84/0/28, 122/84/0/29, 122/84/0/30, 122/84/0/31, 122/84/0/32, 122/84/0/33, 122/84/0/34, 122/84/0/35, 122/84/0/36, 122/84/0/37, 122/84/0/38, 122/84/0/39, 122/84/0/40, 122/84/0/41, 122/84/0/42, 122/84/0/43, 122/84/0/44, 122/84/0/45, 122/84/0/46, 122/84/0/47, 122/84/0/48, 122/84/0/49, 122/84/0/50, 122/84/0/51, 122/84/0/52, 122/84/0/53, 122/84/0/54, 122/84/0/55, 122/84/0/56, 122/84/0/57, 122/84/0/58, 122/84/0/59, 122/84/0/60, 122/84/0/61, 122/84/0/62, 122/84/0/63, 122/84/0/64, 122/84/0/65, 122/84/0/66, 122/84/0/67, 122/84/0/68, 122/84/0/69, 122/84/0/70, 122/84/0/71, 122/84/0/72, 122/84/0/73, 122/84/0/74, 122/84/0/75, 122/84/0/76, 122/84/0/77, 122/84/0/78, 122/84/0/79, 122/84/0/80, 122/84/0/81, 122/84/0/82, 122/84/0/83, 122/84/0/84, 122/84/0/85, 122/84/0/86, 122/84/0/87, 122/84/0/88, 122/84/0/89, 122/84/0/90, 122/84/0/91, 122/84/0/92, 122/84/0/93, 122/84/0/94, 122/84/0/95, 122/84/0/96, 122/84/0/97, 122/84/0/98, 122/84/0/99, 122/84/0/100, 122/84/0/101, 122/84/0/102, 122/84/0/103, 122/84/0/104, 122/84/0/105, 122/84/0/106, 122/84/0/107, 122/84/0/108, 122/84/0/109, 122/84/0/110, 122/84/0/111, 122/84/0/112, 122/84/0/113, 122/84/0/114
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	122/84, 122/84/0/1, 122/84/0/2, 122/84/0/3, 122/84/0/4, 122/84/0/5, 122/84/0/6, 122/84/0/7, 122/84/0/8, 122/84/0/9, 122/84/0/10, 122/84/0/11, 122/84/0/12, 122/84/0/13, 122/84/0/14, 122/84/0/15, 122/84/0/16, 122/84/0/17, 122/84/0/18, 122/84/0/19, 122/84/0/20, 122/84/0/21, 122/84/0/22, 122/84/0/23, 122/84/0/24, 122/84/0/25, 122/84/0/26, 122/84/0/27, 122/84/0/28, 122/84/0/29, 122/84/0/30, 122/84/0/31, 122/84/0/32, 122/84/0/33, 122/84/0/34, 122/84/0/35, 122/84/0/36, 122/84/0/37, 122/84/0/38, 122/84/0/39, 122/84/0/40, 122/84/0/41, 122/84/0/42, 122/84/0/43, 122/84/0/44, 122/84/0/45, 122/84/0/46, 122/84/0/47, 122/84/0/48, 122/84/0/49, 122/84/0/50, 122/84/0/51, 122/84/0/52, 122/84/0/53, 122/84/0/54, 122/84/0/55, 122/84/0/56, 122/84/0/57, 122/84/0/58, 122/84/0/59, 122/84/0/60, 122/84/0/61, 122/84/0/62, 122/84/0/63, 122/84/0/64, 122/84/0/65, 122/84/0/66, 122/84/0/67, 122/84/0/68, 122/84/0/69, 122/84/0/70, 122/84/0/71, 122/84/0/72, 122/84/0/73,

				122/84/0/74, 122/84/0/75, 122/84/0/76, 122/84/0/77, 122/84/0/78, 122/84/0/79, 122/84/0/80, 122/84/0/81, 122/84/0/82, 122/84/0/83, 122/84/0/84, 122/84/0/85, 122/84/0/86, 122/84/0/87, 122/84/0/88, 122/84/0/89, 122/84/0/90, 122/84/0/91, 122/84/0/92, 122/84/0/93, 122/84/0/94, 122/84/0/95, 122/84/0/96, 122/84/0/97, 122/84/0/98, 122/84/0/99, 122/84/0/100, 122/84/0/101, 122/84/0/102, 122/84/0/103, 122/84/0/104, 122/84/0/105, 122/84/0/106, 122/84/0/107, 122/84/0/108, 122/84/0/109, 122/84/0/110, 122/84/0/111, 122/84/0/112, 122/84/0/113, 122/84/0/114
Seksjonering Reseksjonering	27.05.2014 30.05.2014	13/236	Tinglyst 29.07.2014	
Seksjonering Feilretting	20.11.2012 20.11.2012			
Seksjonering Reseksjonering	16.11.2012 16.11.2012	12/488		
Seksjonering Seksjonering	16.05.1983			122/84, 122/84/0/106

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ARIAI SHABNAM F160882*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	OPPEGÅRDVEIEN 201 1405 LANGHUS	Bosatt (B)
ARIAI ARIANA F200484*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	OPPEGÅRDVEIEN 201 1405 LANGHUS	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Oppegårdveien 201	H0502	122/84/0/106	0	0	0	0	

Adresse

Vegadresse: Oppegårdveien 201

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1405 LANGHUS	Kirkesogn	02100301 Langhus
Grunnkrets	214 Nordre Dal	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	4 Langhus	Skolekrets	5 Langhus

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	148834679		Terrassehus (135)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1981

1: Bygning 148834679: Terrassehus (135), Tatt i bruk 01.01.1981

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	

Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	16

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1981	28.11.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Oppegårdveien 201	H0502	122/84/0/106	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H06	3	0	0	0	0	0	0
H05	3	0	0	0	0	0	0
H04	3	0	0	0	0	0	0
H03	3	0	0	0	0	0	0
H02	3	0	0	0	0	0	0
H01	1	0	0	0	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 122/84

Bruksnavn	LANGHUS TERRASSE	Beregnet areal	41854.2
Etablert dato	21.01.1972	Historisk oppgitt areal	41864,9
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.43	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6625086.03	602757.01	0	Ja	41854.2	

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

Utskriftsdato: 16.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	122	**Bruksnr.**	84	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	106
Adresse	Oppegårdveien 201, 1405 LANGHUS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)	
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	17.06.2026	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11482/KPLAN2026_Bestemmelser%20med%20retningslinjer.pdf - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11483/KPLAN2026_Forhold%20som%20avklares%20og%20belyses%20i%20reguleringsplaner.pdf	
Delarealer	**Delareal**	2 864 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_2
	KPFare	Flomfare
	Delareal	260 m^2
	KPHensynsonenavn	H210
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442
	Delareal	17 188 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_1
	KPFare	Ras- og skredfare

Delareal	41 381 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal	1 514 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn	H560_1

Delareal	41 854 m^2
KPHensynsonenavn	H110
KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann

Delareal	11 437 m^2
KPHensynsonenavn	H220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Delareal	473 m^2
Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Delareal	2 667 m^2
KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavn	H530

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	135 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=135)
Navn	DEL AV Gnr.125 Bnr.3 NORDRE DAL, LANGHUS
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2093/135_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 736 m^2 **Formål** Felles lekeareal

Id	201904 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201904)
Navn	Fortau langs FV.1372 Oppegårdveien Nord
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9128/201904_Bestemmelser.PDF
Delarealer	**Delareal** 178 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** o_FO2
	Delareal 793 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, blokker **Feltnavn** BB1
	Delareal 288 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** o_AVG11

	Delareal 747 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, blokker **Feltnavn** BB2
	Delareal 2 842 m^2 **Bestemmelsesområde** Midlertidig bygge- og anleggsområde
	Delareal 85 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** o_AVT4
	Delareal 237 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** o_AVG12
	Delareal 1 302 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** f_KV4

Id	59 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=59)
Navn	DEL AV FELT O1, (TERRASSEBLOKKER)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.12.1972
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2042/59_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 806 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 2 341 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 30 868 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B

Id	221 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=221)
Navn	DALSTUNET
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.11.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2158/221_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 473 m^2 **Formål** Friluftsområde

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	221B2 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=221B2)
Navn	DALSTUNET
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.09.2004
Delarealer	**Delareal** 474 m^2 **Formål** Friluftsområde **Feltnavn** Sf1

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202510 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202510)
Navn	Langhus gård sør (Langhus gård, delfelt 3)
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

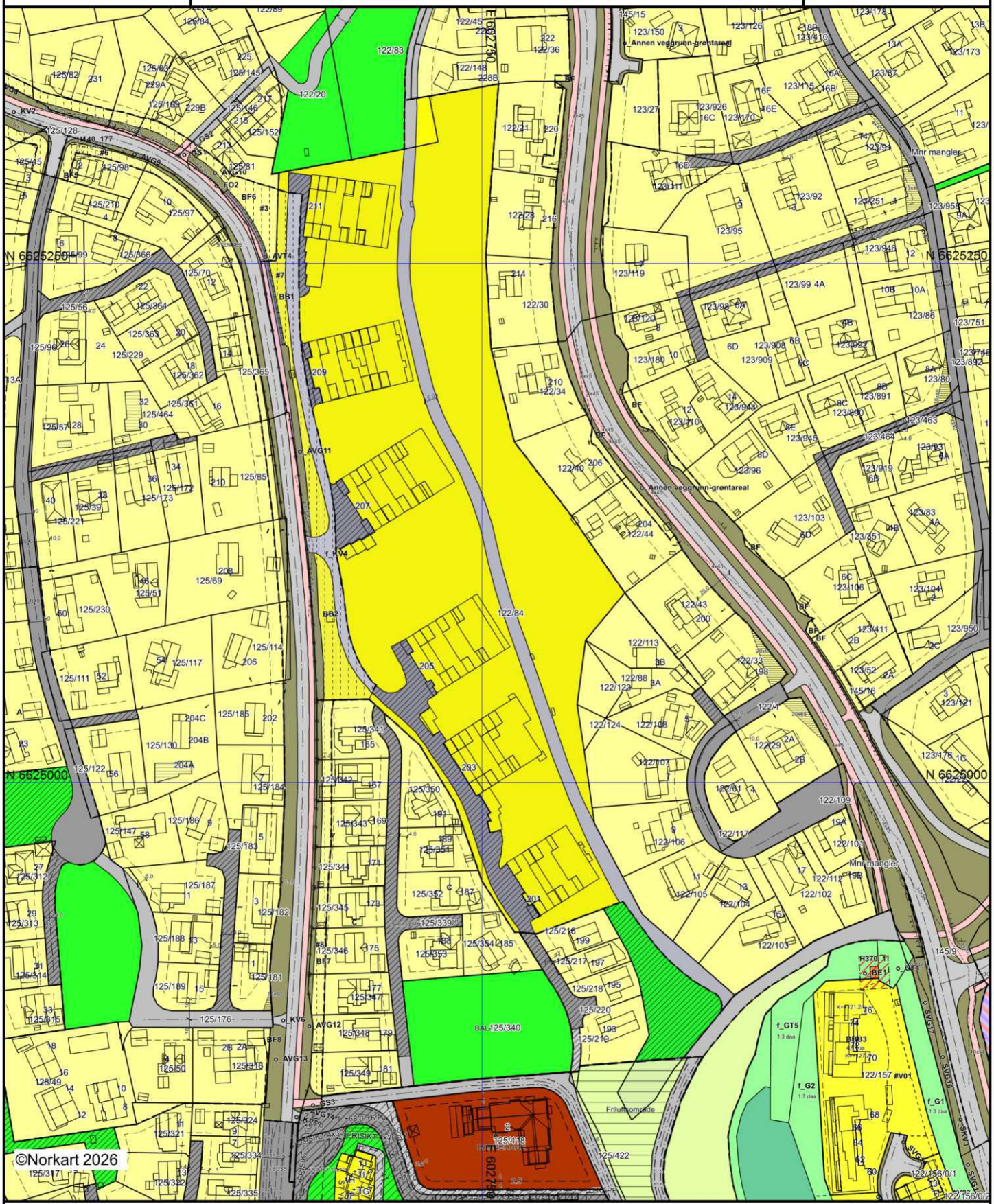
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 122/84/0/106
Adresse: Oppegårdveien 201
Dato: 16.09.2026
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

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for industri/lager
- Almennyttig barnehage
- Område for jord- og skogbruk
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Friluftsområde (på land)
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Bolig/Forretning/Kontor
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjo
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsplan PBL 2008

- Turveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense

Ark. 504.4/59

Vedtatt av
Ski kommunestyre
i møte 21.06.89

Endret §4 vedtatt
av kommunestyret
i møte 26.01.05



SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV FELT O1,(TERRASSEBLOKKER)

Reguleringsplankart stadfestet 14.12.73

Dato: 21.11.88

§ 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, terrasseblokker
-offentlig trafikkområde
-fellesområde

§ 3. FELLESBESTEMMELSER
a. Vegetasjon
Vegetasjon som skal bevares er vist på plankartet.
Eksisterende vegetasjon bør forøvrig i størst mulig utstrekning bevares.

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

c. Lekeplasser
Det skal opparbeides lekeplasser og oppholdsarealer i h.h.t. normene i Ski kommunes vedtekt 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
Byggeområder som blir utsatt for uakseptabel vegtrafikkstøy, skal i nødvendig utstrekning støyskjermes. Bygningsrådet 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 anbefalte retningslinjer.

f. Bebyggelsens utforming
Bygningsrådet 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 bygningsrådets skjønn være tilpasset eksisterende bebyggelse med tilhørende uteareal.
Bygningsrådet kan for en gruppe hus fastsette takform.

g. Dispensasjon
Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, dispensere fra reguleringsplanen og/eller disse reguleringsbestemmelser.

§ 4. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, OMRÅDE A

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.

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 TERRASSEBLOKKER, OMRÅDE B
a. I området skal det oppføres terrassert bebyggelse.

b. Tomteutnytting
Bebyggelsen kal oppføres med plassering og utstrekning som angitt på reguleringsplanen eller godkjent bebyggelsesplan, jfr. § 5d.

c. Byggehøyder
Bebyggelsen skal 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 rekkverk, balkongkasse eller tilsvarende konstruksjon).

d. Krav til samlet plan
Før byggemelding behandles, skal det foreligge en samlet plan for feltet godkjent av bygningsrådet. Planen skal vise atkomst, parkering, garasjer, internt vegnett, bebyggelsens utforming og plassering, lekearealer og utomhusarealer forøvrig.
Bygningsrådet 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 form av tilbygg og/eller påbygg.

e. Tilbygg/påbygg
Hvor videre utbyggingsmuligheter ikke er innarbeidet i utbyggingsplanen for feltet, vil bygningsrådet kunne godkjenne påbygg dersom regulerte byggehøyder ikke overskrides. Det vil videre kunne godkjennes tilbygg med grunnflate inntil 30 m² dersom forholdene ligger til rette. Bygningens utseende må harmonere med den 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 ubebygde del av tomta/parsellen. Før byggesaken behandles, skal det borettslag/grendelag/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.

Reguleringsbestemmelser til detaljregulering for fortau langs fv.1372, Oppegårdveien nord

Plan-ID: **201904**
Plantype: detaljregulering
Datert: 14.06.2023
Arkivsak: 20/02961
Lovverk: Pbl 2008

Mindre endring: nr. 1
Datert: dd.mm.20xx
Arkivsak: [nummer]

Vedtatt av kommunestyret: 14.06.2023
Sak: 55/23

§ 1. Planens hensikt

Planen skal legge til rette for nytt fortau langs nord-øst siden av Oppegårdveien mellom Langhusveien og Dalskleiva for å tilby barn og unge en funksjonell, trygg og attraktiv skoleveg.

§ 2. Plankart og arealformål

2.1. Plankart

Reguleringsplanen omfatter plankart, datert 24.02.2023:

213-201904 på grunnen/vannoverflate

2.2. Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1111	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	Felt BFS1- BFS8
1113	Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	Felt BBB1-BBB2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2010	Kjøreveg	Felt SKV1-SKV6
2012	Fortau	Felt SF1-SF2
2015	Gang-/sykkelveg	Felt SGS1-SGS3
2018	Annen veigrunn – tekniske anlegg	Felt SVT1-SVT4
2019	Annen veigrunn – grøntareal	Felt SVG1-SVG15

Grønnstruktur

3040	Friområde	Felt GF

2.3. Hensynssoner

Området reguleres til:

Sikringssone

140	Frisikt	H140

2.4. Bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Bestemmelser etter pbl § 12-7 nr. 1

1235	Midlertidig bygge- og anleggsområde	område #1-#8

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1 Utforming

Illustrasjonsplan O001 datert 27.02.23 & O002 datert 01.04.2022 legges til grunn.

3.2 Støy

Miljødirektoratets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) skal legges til grunn i planområdet.

3.3 Anleggsperioden

Bestemmelser om støy i Nordre Follos kommuneplan 2019-2030 skal gjelde for driftsfasen og anleggsfasen.

Det skal i anleggsperioden gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god fremkommelighet for gående og syklende forbi planområdet. Tiltaket skal begrenses i tid.

3.4 Universell utforming

Anlegget skal utformes etter kravene til universell utforming.

3.5 Vann- og avløp, overvanns- og flomhåndtering

Før utbygging av Oppegårdveien med teknisk infrastruktur kan settes i gang innenfor planområdet skal koordinering av alle forhold omkring eksisterende og nytt offentlig vann – og avløpssystem inkludert overvannshåndtering være avklart med Nordre Follo kommune.

Overvann og flomavrenning for strekningen mellom Lillekleiva og Dalskleiva løses i samarbeid med kommunen som har tilstøtende flomvei.

Tilstøtende areal, bygninger og anlegg, som vil bli berørt av tiltaket må hensyntas når det kommer til spørsmål om flom.

3.6 Beplantning

Grøfter sås med norske blomsterengfrø.

3.7 Hogst

Det tillates ikke rydding og hogst av trær/skog mellom 15.april-15.juli (fuglers hekkeperiode).

3.8 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

§ 4. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

4.1. Frittliggende småhusbebyggelse (felt BFS)

Bestemmelser til tilgrensende reguleringsplaner 3020_63, 3020_165 skal gjelde.

4.2 Blokkbebyggelse (felt BBB)

Bestemmelser til tilgrensende reguleringsplan 3020_59, skal gjelde.

§ 5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)

5.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt SKV1-6, SF1-2, SGS1-3, SVT1-4, SVG1-15)

Mindre avvik i skråningsutslag og topp skjæring innenfor område regulert til Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12 – 5 nr. 2) vil kunne skje som følge av uventa forhold som f.eks. grunnforhold eller mangler i kartgrunnlaget. Det kan medføre at areal som skal disponeres til vegformål vil fravike noe fra formålsgrensene i plane. Areal som ikke blir disponert til vegformål er forutsatt brukt som tilstøtende formål.

Eiendom gnr./bnr.125/128 skal ha adkomst fra Gulliveien som vist på plankartet med avkjørselspil. Adkomstens geometri skal tilpasses forskyvningen av fv. 1372 Oppegårdveien. Minimumsbredde på avkjørselen skal være 3m eksklusiv av veigrøft/skråning.

5.2. Kjøreveg (felt SKV)

Felt f_SKV4 er felles adkomst for Langhus Terrasse sameie.

5.3 Fortau (felt SF)

Fortauet opparbeides med en asfaltert bredde på 2,5 m (inkludert kantsteinsbredde), gruset skulder på 0,25 m og grøft mot terreng.

5.4 Gang- og sykkelveg (felt SGS1-SGS3)

Eksisterende gang- og sykkelvei ved Dalskleiva og Lillekleiva tilpasses nytt fortau.

Felt f_SGS2 er felles adkomst til eiendommer 125/81, 125/152, 125/146, 122/89, 122/19, 125/463, 125/84, 125/145 og 125/199.

Gangfelt skal opparbeides for å sikre trygg kryssing av fv.1372 til nytt fortau. Plassering og utforming av gangfelt skal fastlegges i tråd med gjeldende veinormaler.

§ 6. Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

6.1. Friområde (felt GF)

Bestemmelser til tilgrensende reguleringsplan 3020_63, skal gjelde.

§ 7. Hensynssoner

7.1. Sikringssoner (pbl § 11-8 a) (H140)

Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktsonen kan det ikke etableres sikthinder over 0,5 meter over tilstøtende vegers plan. Frisikt må sikres samtidig med at fortau etableres.

§ 8. Bestemmelsesområder

8.1. Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1-#8)

Midlertidig bygge- og anleggsområde tillates brukt til gjennomføring av veganlegget. Ved ferdigstilte veganlegg trer den gjeldende regulering for dette området i kraft.

Området skal være ryddet og istandsatt senest 6 måneder etter at veganlegget er ferdigstilt.

Senest 6 måneder etter bruk av midlertidig anleggsområde/byggeområde er opphørt, skal kommunen varsles om dette.

§ 9. Krav om nærmere undersøkelser (pbl § 12-7 nr. 12)

9.1 Krav om miljøoppfølgingsplan

Det skal foreligge en miljøoppfølgingsplan for bygge og anleggsfasen. Det skal rapporteres på ytre miljø. Følgende forhold skal minimum fremgå i rapporten:

- Avvik og uønskete hendelser i rapportperioden
- Hva som har blitt utført for å lukke avvik eller hindre nye uønskete hendelser
- Vurdering av ytre miljø
- Trafikkavvikling- og sikkerhet

9.2 Krav om utgravingsplan

Det skal foreligge en utgravingsplan som sikrer at stabiliteten/sikkerheten er ivaretatt i anleggsfasen. Utgravingsplanen skal utarbeides i tråd med anbefalingene i Geoteknikkrapporten 10362-GEOT-1, datert 28.08.2019 og Områdestabilitet vurdering GEOT-2021-023-A datert 29.11.2021.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

1. Illustrasjonsplan O001 datert 27.02.23 & O002 datert 01.04.2022
2. Geoteknikkrapporten 10362-GEOT-1, datert 28.8.2019

Nordre Follo kommune

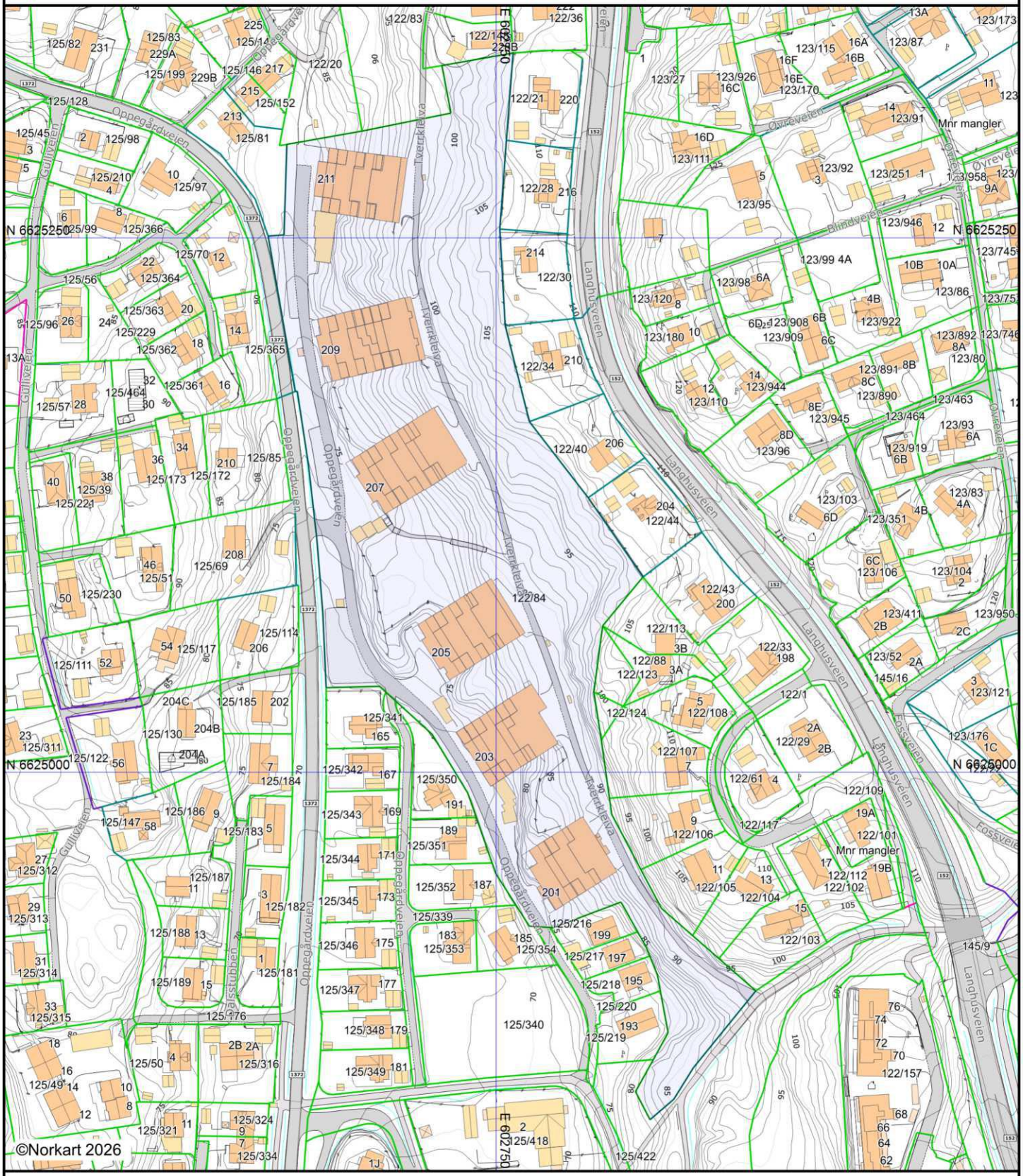
Grunnkart

Eiendom: 122/84/0/106
Adresse: Oppegårdveien 201
Dato: 16.09.2026
Målestokk: 1:2500

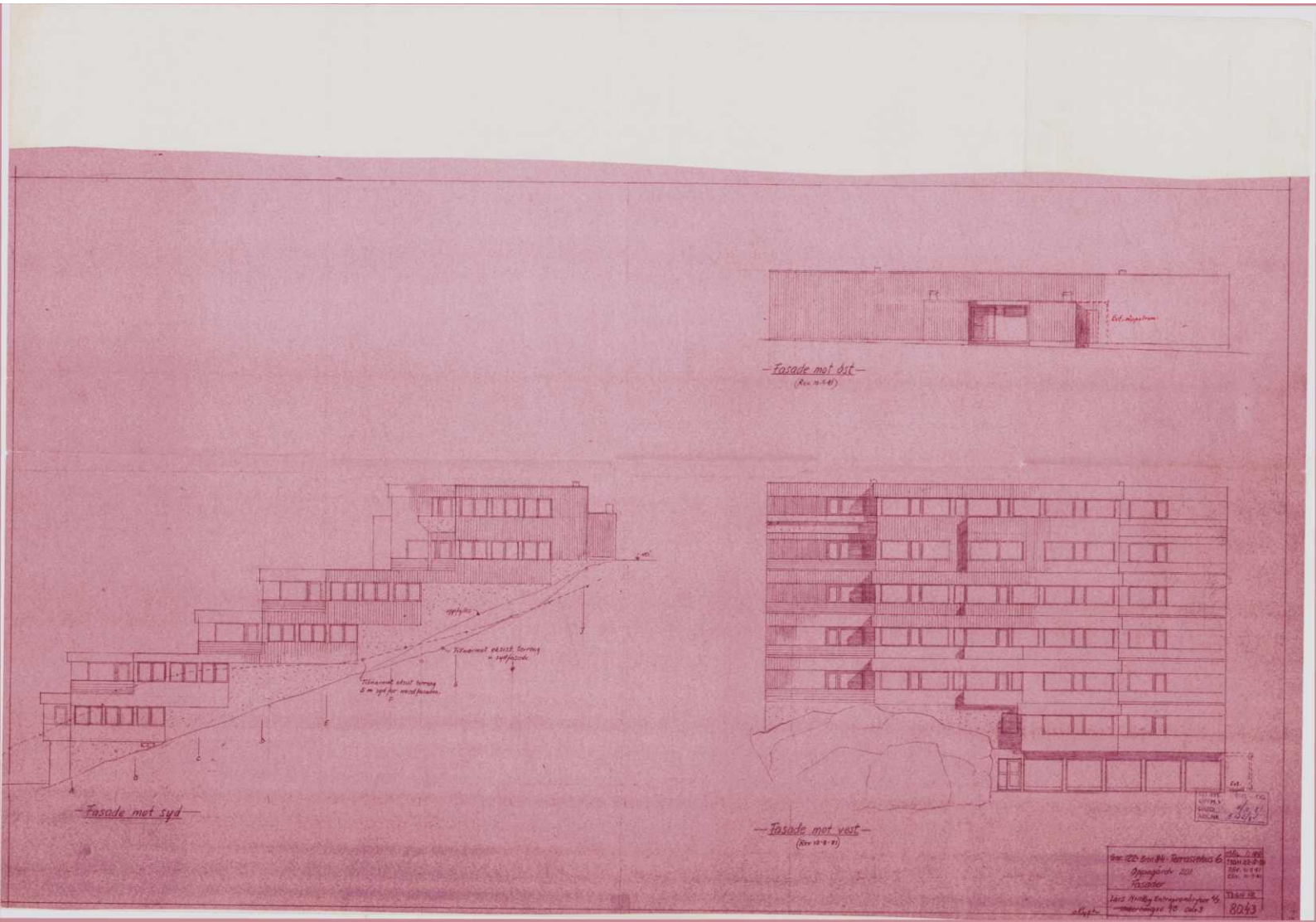
N

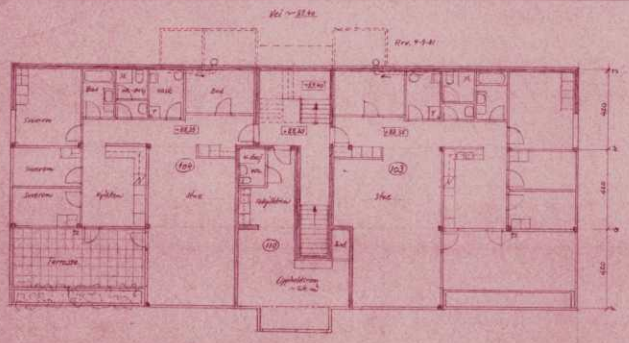
UTM-32

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

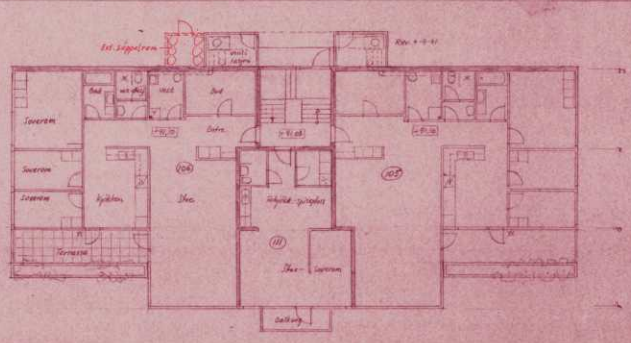


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

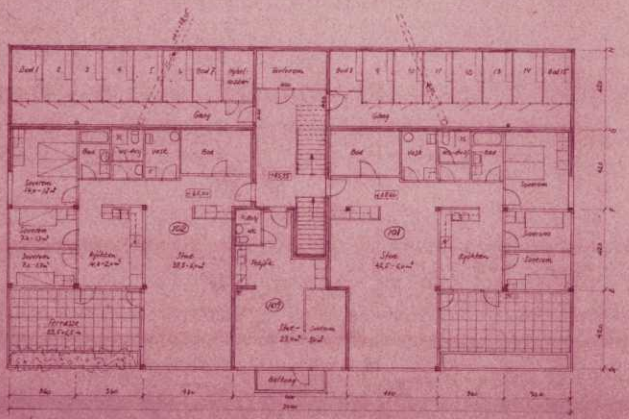

Fasade mot øst
Fasade mot syd
Fasade mot vest



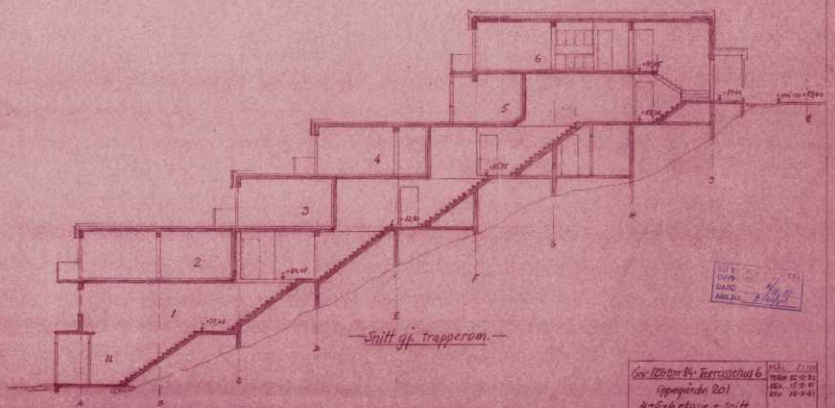
5. etasje



6 etasje



4. etasje



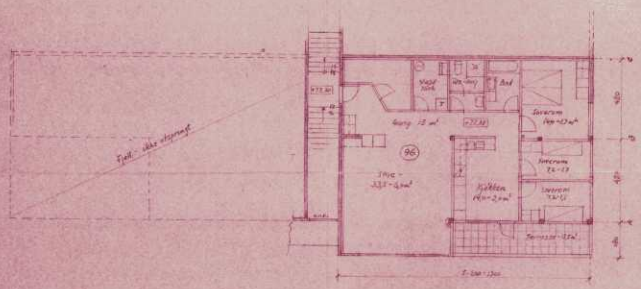
Snitt gj. trapperom

Anl: Terrassehus 6
Oppgang nr. 201
4+5+6 etasje + snitt
Last Nordby Entreprenør for Undertegnede 9.2.1943

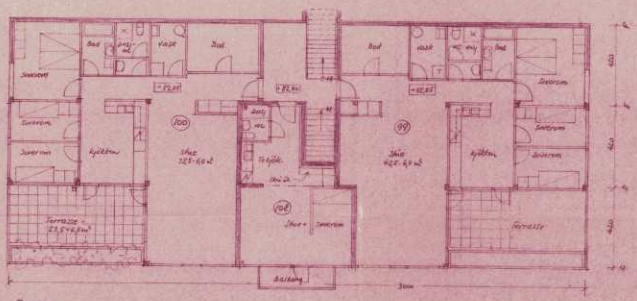
Tegn. nr. 8042

Dato: 15-11-41
Rev. 10-1-41

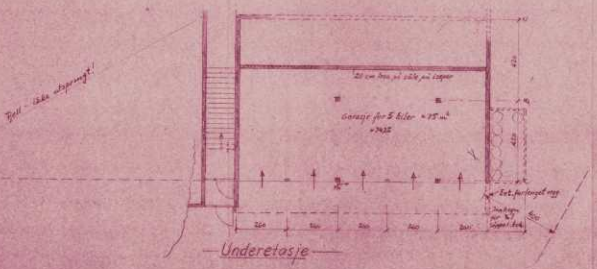
Dansk Scanning A/S



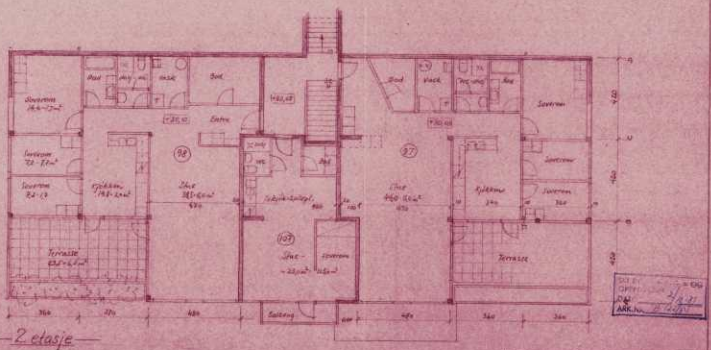
1. etasje



3. etasje



Underetasje



2. etasje

Gnr 122 - Bnr 84 - Terrassehus E
Oppgående 201
U + 1 + 2 + 3 etasje.
Dirt Nordby Entreprenør for 3 Underetasjer 98 - 2de 3.

1:100
Mars 21-12-81
Rev. 18-2-81
Rev. 10-3-81
Tegn nr. 2041

Dansk Scanning A/S

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Oppegårdvegen 201, 1405 Langhus			122/84	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Boliger terr.hus nr. 6	23.12.80	10.2.81	16/81
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
A/S Lars Nordby Entreprenørforr.		Underhaugsvn. 9 B, Oslo 3		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Siv.ing. Ole Rygh		"		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
"	"			

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

[x] hele bygget [x] følgende del av bygget: 1 leil. 4. etg. nord
1 " 5. " "

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Inngangsdørenes lukkemekanisme justeres.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Ski, den 22.12.1983	Stempel	SKI BYGNINGSVESEN
	Leif Solheim, bygn.kontr.		Bernt Stadven, bygn.sjef
	Leif Solheim		Underskrift: Bernt Stadven

Sendes til

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

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

REF. I BYGNINGSRÅDET I MØTE DEN 18/10 1983

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Oppegårdsvegen 201, 1405 Langhus		122/84		
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Bolig-terassehus nr. 6	23.12.80	10.12.81	16/81
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
A/S Lars Nordby Entreprenørforr.		Underhaugsveien 9 B, Oslo 3		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Siv. ing Ole Rygh		"		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
"		"		

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

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: Hybelleilighet 6. etg.

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Inngangsdør justeres.
2. Rørgjennomføringer bør fuges.
3. Div. utvendig arbeid gjenstår.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Ski, 4.10.1983 Leif Solheim, bygn.kontr	SKI BYGNINGSVESEN Bernt Stadven, bygn. sjef
Leif Solheim	Underskrift: Bernt Stadven

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Trykt på selvkopierende papir

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

REF. I BYGNINGSRÅDET I MØTE
DEN 1/11 1983

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Oppegårdvn. 201, 1405 Langhus			122/84	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
nybygg	bolig, terrassehus nr. 6	23.12.80	10.2.81	16/81
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
A/S Lars Nordby Entreprenørforretn.		Underhaugsvn. 9 B, Oslo 3		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Siv. ing. Ole Rygh		"		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
"	"			

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

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: Hybelleil. 4. etg.

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Inngagsdør justeres.
2. Beslag under terrassedør mangler
3. Div. utvendig arbeid gjenstår.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Ski, den 11.10.1983	Stempel	SKI BYGNINGSVESEN
	Leif Solheim, bygn.kontr.		Bernt Stadven, bygn.sjef
	Leif Solheim		Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

REF. I BYGNINGSRÅDET I MØTE
DEN 18/10 1983

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Oppegårdsvegen 201, 1405 Langhus			122/84	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Bolig-terassehus nr. 6	23.12.80	10.2.81	16/81
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
A/S Lars Nordby Entreprenørforr.		Underhaugsveien 9 B Oslo 3		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Siv.ing. Ole Rygh		"		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
"		"		

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

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: Hybelleilighet 5 etg.

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Inngangsdør justeres.
2. Div. utvendig arbeid gjenstår.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Ski, 4.10.1983 Leif O. Solheim, bygn.kontr	SKI BYGNINGSVESEN Bernt Stadven, bygn.sjef
Leif O. Solheim	Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

REF. I BYGNINGSRÅDET I MØTE
DEN 18/10 1983

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)	Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
Oppegårdvn. 201, 1405 Langhus	122/84

Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
nybygg	bolig terrassehus nr. 6	23.12.80	10.2.81	16/81

Byggherre	Adresse	Tlf.
A/S Lars Nordby entreprenørforretn.	Underhaugsvn. 9 B, Oslo 3	

Anmelder	Adresse	Tlf.
Siv.ing. Ole Rygh	"	

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
"	"	

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

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget: Hybelleil. 3. etg.

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Ingangsdør justeres.
2. Rørgjennoføringer på badet bør fuges.
3. Div. utvendig arbeid gjenstår.

Atkomstveger må ikke belastes med unødig anleggstrafikk.
Området rundt terrassehuset holdes ryddig.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Ski, den 23.9.1983	SKI BYGNINGSVESEN
Leif Solheim, bygn.kontr.	Bernt Stadven, bygn.sjef
Leif Solheim	Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

REF. I BYGNINGSRÅDET I MØTE
DEN 4/10 1983

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Oppegårdvegen 201, 1405 Langhus			122/84	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Bolig terrassehus nr. 6	23.12.80	10.2.81	16/81
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
A/S Lars Nordby Entreprenørforr.		Underhaugsvn. 9B, Oslo 3		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Siv.ing. Ole Rygh		"		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
"		"		

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

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Inngangsdør justeres.
2. Arbeidet med fuging på bad gjøres ferdig.
3. Diverse utvendig arbeid gjenstår.

Adkomstveger må ikke belastes med unødig anleggstrafikk.
Området rundt terrassehuset holdes ryddig.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Ski, 9.9.1983	SKI BYGNINGSVESEN
for Leif Solheim, bygn.kontr.	Bernt Stadven, bygn.sjef
Knut E. Martinussen	Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Tryykt på selvkopierende papir

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

REF. I BYGNINGSRÅDET I MØTE
DEN 6/9 1983

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Tryk på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Oppegårdvn. 201, Langhus			122/84	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
nybygg	boliger terrassehus nr. 6	23.12.80	10.2.81	16/81
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
A/S Lars Nordby Entreprenørforretning, Underhaugsvn. 9 B, Oslo 3				
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Siv.ing. Ole Rygh		"		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
" " "				

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

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: 1. leilighet 5. etg. syd

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Beslag under balkongdører mangler.
2. Belistning av gang til WC/dusj
3. Ildsted må godkjennes av feiervesenet før bruk.

Det vises forøvrig til brukstillatelse datert 27.6.1983.

Arbeidet må være utført innen: 6 mnd.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Ski, den 16. august 1983	Stempel	SKI BYGNINGSVESEN
Knut E. Marthinussen, bygn.kontr.		Tore P. Stensrud, avd.ing.	
Knut E. Marthinussen		Underskrift Tore P. Stensrud	

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

REF. I BYGNINGSRÅDET I MØTE
DEN 8/9 1983

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Oppegårdvn. 201, Langhus			122/84	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
nybygg, terrassehus nr. 6	boliger	23.12.80	10.2.81	B-16/81

Byggherre	Adresse	Tlf.
A/S Lars Nordby Entreprenørforretn.	Underhaugsvn. 9 B, Oslo 3	
Anmelder	**Adresse**	**Tlf.**
Siv.ing. Ole Rygh	"	
Ansvarshavende	**Adresse**	**Tlf.**
"	"	

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

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: 1 hybelleil. 2. etg.
1 leil. 3. etg. syd

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Adkomstveg må ikke belastes med unødig anleggstrafikk.
Området rundt terrassehuset holdes ryddig.
Husbrannslange anskaffes.
Diverse utvendige arbeider gjenstår.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Ski, den 27. juni 1983	SKI BYGNINGSVESEN
Leif Solheim, bygn.kontr.	Bernt Stadven, bygn.sjef
Leif Solheim	Bernt Stadven

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Trykt på selvkopierende papir
Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

REF. I BYGNINGSRÅDET I MØTE
DEN 20/9 1983

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Oppegårdvn. 201, 1405 Langhus			122/84	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Boliger Terrassehus nr. 6	23.12.80	10.2.81	16/81
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
A/S Lars Nordby Entreprenørforr.		Underhaugsvn. 9 B, Oslo 3		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Siv.ing. Ole Rygh		"		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
"	"			

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

[x] hele bygget [ ] følgende del av bygget: 1. leil. 6. etg. syd

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Adkomstveg må ikke belastes med unødig anleggstrafikk.
Området rundt terrassehuset holdes ryddig.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Ski, den 7. sept. 1983	SKI BYGNINGSVESEN
Leif Solheim, bygn.kontr.	Bernt Stadven, bygn.sjef
Leif Solheim	Underskrift

Sendes til

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

Trykt på selvkopierende papir

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Utskriftsdato: 16.09.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	122	**Bruksnr.**	84	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	106
Adresse	Oppegårdveien 201, 1405 LANGHUS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	6 138,56 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	3 820,04 kr
Vann	6 272,20 kr
Sum	**16 585,80 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	25%	53 m3	56.54	1/1	0 %	2 996,49 kr	2 996,49 kr
Forbruk vann i fjor	15%	53 m3	52.01	1/1	0 %	2 756,77 kr	2 756,77 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	53 m3	42.34	1/1	0 %	2 243,89 kr	2 243,89 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	53 m3	38.95	1/1	0 %	2 064,38 kr	2 064,38 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	25%	-50 m3	56.54	1/1	0 %	-2 826,88 kr	-2 826,89 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-50 m3	52.01	1/1	0 %	-2 600,74 kr	-2 600,74 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	25%	-50 m3	42.34	1/1	0 %	-2 116,88 kr	-2 116,88 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-50 m3	38.95	1/1	0 %	-1 947,52 kr	-1 947,52 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A konto forbruk vann i år	15%	100 m3	47.17	1/1	0 %	4 717,30 kr	3 537,94 kr
A konto forbruk avløp i år	15%	100 m3	49.02	1/1	0 %	4 902,45 kr	3 676,84 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	1 955,22 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	2 639,97 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	4081.00	1/1	0 %	4 081,00 kr	3 060,79 kr
Feiing per bruksenhet m/skorstein	0%	1 Bruksenhet	105.00	1/1	0 %	105,00 kr	78,75 kr
Tilsyn med fyringsanlegg per bruksenhet	0%	1 Bruksenhet	283.00	1/1	0 %	283,00 kr	212,25 kr
					Sum	**20 785,26 kr**	**15 731,26 kr**

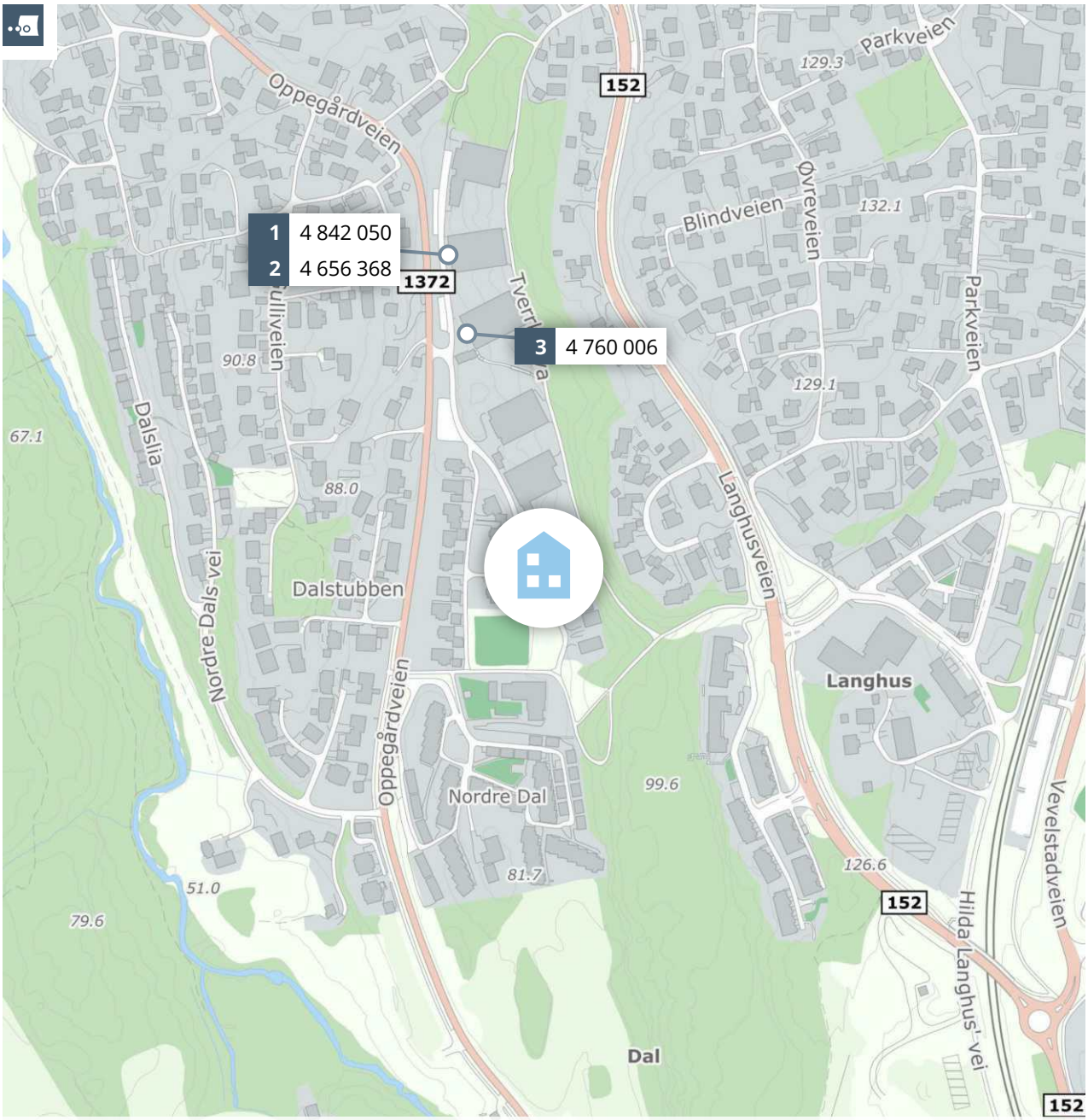
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Meglers verdivurdering

OPPEGÅRDVEIEN 201

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 28.09.2026

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: Roger Edvardsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Oppegårdveien 201, 1405 LANGHUS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1983

GNR 122 BNR 84 FNR 0 SNR 106 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Nordre Dal

Verdivurdert til

4 500 000

374 668	4 874 668	40 622
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	120 m²	- m²	128 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1983

Fellesutgifter	6 800
Formue	85 596
Soverom	3
Etasje	5

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Oppegårdveien 209 113 m²	1975	1. etg	3 sov	03.03.2026	4 750 000	**4 650 000**	192 050	4 842 050	**42 850**
2	Oppegårdveien 209 124 m²	1974	4. etg	4 sov	17.08.2025	4 690 000	**4 650 000**	6 368	4 656 368	**37 551**
3	Oppegårdveien 207 124 m²	1975	5. etg	2 sov	30.10.2024	5 000 000	**4 750 000**	10 006	4 760 006	**38 387**

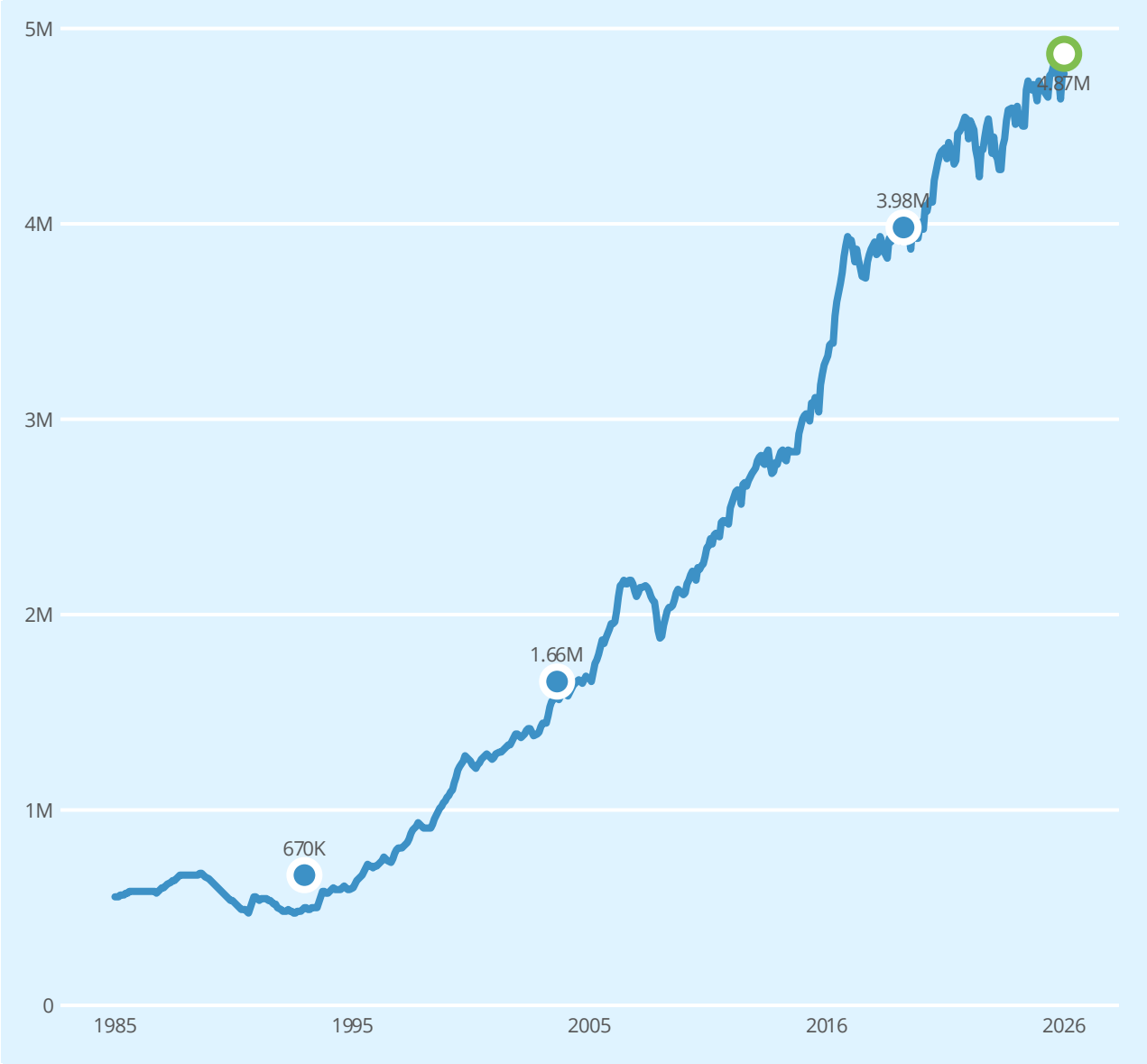
Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring hjemme hos dere, og har laget en Verdivurdering/E-takst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers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

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.08.2019	12.08.2019	18.09.2019	3 900 000	3 950 000	29 110	3 979 110	
02.03.2004		21.06.2004	1 640 000	1 660 000	-	1 660 000	
21.05.1993		21.05.1993	-	670 000	-	670 000	
04.01.1985		04.01.1985	-	735 000	-	735 000	2

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

Leiligheter til salgs i 1405 LANGHUS nå

23
leiligheter til salgs

5.0M
4.8M
4 694 000 Prisantydning i snitt
4.6M
4.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
86
dager

Leiligheter solgt i 1405 LANGHUS siste 3 mnd

22
leiligheter solgt

4.1M
4 041 000 Prisantydning i snitt
3 999 000 Salgspris i snitt
3.9M

Solgt i snitt i løpet av
61
dager

for 1.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

67 479 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 3 mnd

51 775 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

40 622 Oppegårdveien 201
Totalpris 4 874 668

Oppegårdveien 201

Nabolaget Nordre Dal - vurdert av 53 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Langhus skole (1-7 kl.) 425 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 266 elever, 13 klasser	23 min 1.9 km
Greverud skole (1-7 kl.) 495 elever, 26 klasser	5 min 2.5 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 445 elever, 27 klasser	7 min 2.9 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 241 elever, 18 klasser	9 min 3.9 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	11 min 5.9 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	12 min 6.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Gamle Vevelstadvei Linje 81N, 580	9 min 0.7 km
Langhus stasjon Linje L2	9 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 21.9 km
Oslo Gardermoen	49 min

BARNEHAGER

Dalstunet barnehage (1-5 år) 58 barn	1 min 0.1 km
Tussestien barnehage (1-5 år) 57 barn	12 min 1 km
Langhus barnehage (1-5 år) 94 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Langhus Gård	7 min
Coop Extra Langhus	10 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	18 min
Apotek 1 Langhus	18 min
Ski Vinmonopol	12 min

SPORT

Langhus skole	14 min
Langhus Idrettspark	19 min
Puls Langhus	7 min
PULS Bøleråsen	8 min

«Grønt, fritt og godt sted å bo»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

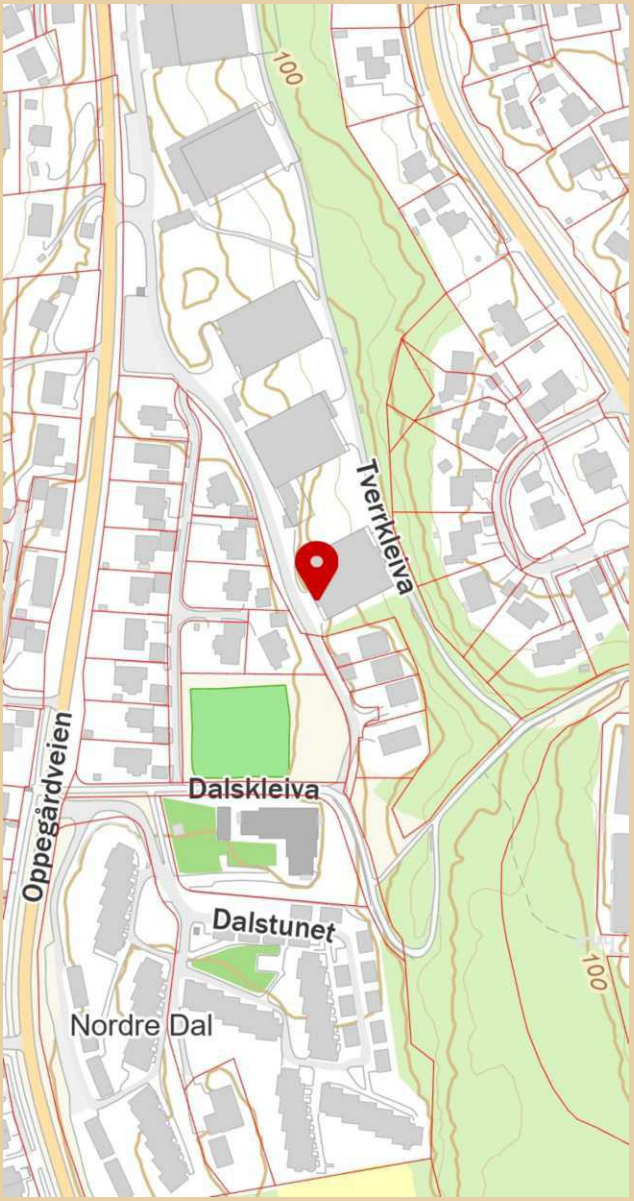
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Gateparkering
Lett 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

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:
Oppegårdveien 201, 1405 Langhus
Gnr. 122, Bnr. 84, Snr. 106, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120260105

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Roger Edvardsen

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 906 19 316

E-post: roger.edvardsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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