PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

TEGLVERKSFARET 13

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra forretningsfører

Info fra kommunen

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet

Teglverksfaret 13, 1415 OPPEGÅRD

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 107, bnr. 1156, snr. 55

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 09.10.2026 **Rapportdato:** 14.10.2026 **Oppdragsnr.:** 10040-1929 **Eiendomsverdi ref nr:** FM3684

Foretak: Follo Takst AS **Takstingeniør:** Morten Bratberg

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

Follo Takst AS



Rapportansvarlig



Morten Bratberg
Uavhengig Takstingeniør
morten@follo-takst.no
957 81 845

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner annet enn ev. kort og omtale disse. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld.

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og har en innvendig normal/god standard fra byggeåret.

Leilighet - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

- Vinduer : Malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendig rammer og karmer forblendet med aluminium.

- Ytterdør : Malt hovedytterdør med kikkhull. B30 og db 43.
- Balkongdør : Balkong dør i tre med 3- lags glass. Utvendig forblendet med aluminiums beslag.

- Balkong: Utgang til balkong på ca 14,5 kvm. Oppført i utkraget betong med tilfaregulv og imp. terrassebord. Rekkverk i strekkmetall. Balkong er overbygd av balkong til leiligheten over.

INNVENDIG Gå til side

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: ett- stavs parkett på alle rom. Fliser på på bad.
Vegg: sparklet og malte flater. Fliser på bad.
Himling: sparklet og malte flater.

- Etasjeskiller er av betongelementer.

- Dører : Innvendige hvitmalte slette dører (formpresset). Fabrikkmalt.

- Garderobe innredning på ett soverom samt i garderobe/ omkledningsrom.
- Dørcalling.
- Div. belysning.
- Innvendig solskjerming montert på alle vinduer.

VÅTROM Gå til side

Bad ved entre er et prefabrikkert baderomskabin fra byggeåret med Sintef godkjenning.
Innredet med flislagte vegger og gulv med varmekabler. Malt slett himling med innfelt downlights.
- Innredninger: dusjhjørnet med glassvegg og svingbar dør, vegghengt toalett, servantinnredning, speil med lys på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon med tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.
- Hulltaking er ikke utført da badet er et prefabrikkert baderomsmodul med stålkonstruksjon. Dette gjør fuktmåling i vegg ikke mulig, og vurderingen baseres derfor kun på visuell observasjon uten destruktive inngrep. Manglende mulighet for fuktmåling eller inspeksjon i veggkonstruksjonen innebærer en viss usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte forhold i konstruksjonen.

Bad knyttet til hovedsoverom er et prefabrikkert baderomskabin fra byggeåret med Sintef godkjenning.
Innredet med flislagte vegger og gulv med varmekabler. Malt slett himling med innfelt downlights.
- Innredninger: dusjhjørnet med svingbar glassdør, vegghengt toalett, servantinnredning, speil med lys på vegg over servant.
Det er balansert ventilasjon med tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.
- Hulltaking er ikke utført da badet er et prefabrikkert baderomsmodul med stålkonstruksjon. Dette gjør fuktmåling i vegg ikke mulig, og vurderingen baseres derfor kun på visuell observasjon uten destruktive inngrep. Manglende mulighet for fuktmåling eller inspeksjon i veggkonstruksjonen innebærer en viss usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte forhold i konstruksjonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning Norema med slette fronter i grå farge.
Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Kjøkken øy mot spiseplass. Lys under overskap ved vask.
Integrert : kjøleskap med fyrsedel, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : ja.

Til info : hvitevarer er ikke blitt funksjonstestet av undertegnede. Leiligheten har balansert ventilasjon og det er montert ventilator fra Flexit over koketopp

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) plassert i himling på begge bad.

- Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon : Balansert ventilasjon i leiligheten. Avtrekk fra baderom og kjøkken. Tilluft til stue og soverom.

- Leiligheten oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : på baderom.
Elektriske ovner : etter behov. Montert panelovn på yttervegg i stue og på alle soverom.

- Varmtvann : Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder. Felles for bebyggelsen. Denne er ikke inspisert eller vurdert på tilstand.

- El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert i entre/gang.

Beskrivelse av eiendommen

Hovedsikring: 40 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: ja.

- Brannvarsler er lokalisert. Det er etablert sprinkleranlegg i bygget.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Utvendig tomteforhold er ikke vurdert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

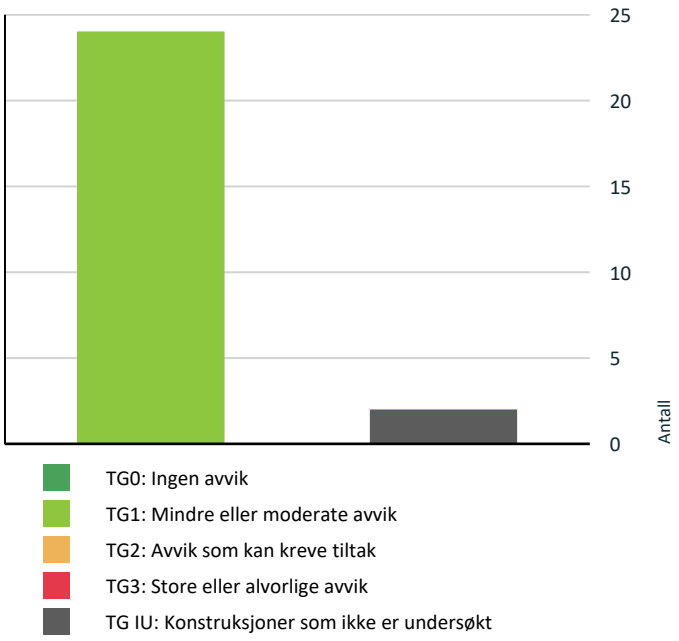
Leilighet

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

Det er mottatt byggemeldte tegninger for leiligheten etter befaringen. Det er ikke noe som tyder på at opprinnelig planløsning er forandret.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad (til hovedsoverom) > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2022

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden det var nytt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendig rammer og karmer forblendet med aluminium.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør med kikkhull. B30 og db 43.
Balkong dør i tre med 3- lags glass. Utvendig forblendet med aluminiums beslag.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang til balkong på ca 14,5 kvm. Oppført i utkraget betong med tilfaregulv og imp. terrassebord. Rekkverk i strekkmetall. Balkong er overbygd av balkong til leiligheten over.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er belagt med : ett- stavs parkett på alle rom. Fliser på på bad.

Noe merker/hakk etc. må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Vanlig også at det kan vise seg å være fargeforskjell i parkett/tregulv hvor det har stått møbler/teppe etc. over tid. Treverk har pigmenter som endres over tid/og særlig i sollys.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er besående hovedsakelig av : sparklet og malte flater. Fliser på bad.

Tak/himling hovedsakelig med : sparklet og malte flater.

Enkelte merker/hakk etc. må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Registrert enkelte sprekker i overgang vegg/ tak. Enkelte synlig plateskjøter i tak/himling.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongelementer.

Kontroll av etasjeskiller omfattes ikke av forskriften og inngår derfor ikke i vurderingen, utover en beskrivelse av konstruksjonens oppbygning. En nærmere kontroll av etasjeskiller regnes som en tilleggsundersøkelse.

Radon

Beskrivelse

Takstmann har ingen kjennskap til om bygget er konstruert med radonsperre eller om noen av seksjonene har fått utført radonmåling.

På denne bebyggelsen er det ventilert garasjeanlegg i kjeller, og garasjeanlegget skal isolert sett være etablert gasstett.

I henhold til veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten eller brukstillatelsen skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og vil i utgangspunktet være dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige hvitmalte slette dører (formpresset). Fabrikkmalt.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier har opplyst å ikke opplevd synlig skadedyr og fuktkrevende insekter. Ingen synlig funn er gjort ved denne befaringen.
Dog kan det ikke gis garanti for at det ikke finnes skjeggkre.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

- Garderobe innredning på ett soverom samt i garderobe/ omkledningsrom.
- Dørcalling.
- Div. belysning.
- Innvendig solskjerming montert på alle vinduer.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret og oppført i henhold til gjeldende forskrift TEK17. Badet er et prefabrikkert baderomskabin med SINTEF-godkjenning.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt slett himling med innfelt downlights.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

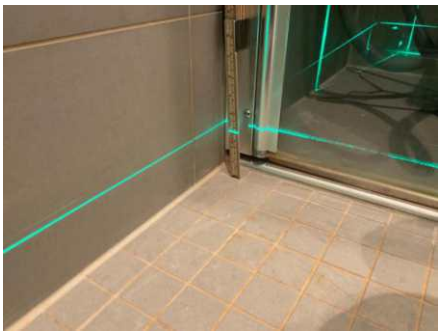
TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.

Til informasjon: Det er observert noe svertesopp på silikonfugen i dusjhjørnet.





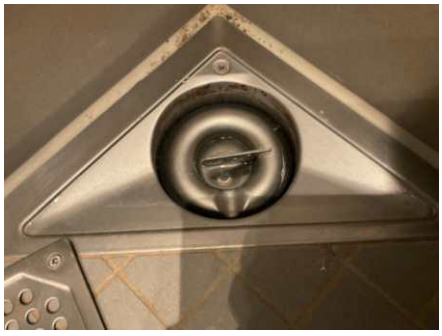


2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er smøremembran på vegger og gulv. Stålsluk i gulv, hvor det er målt ca. 45 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulvflis ved dørterskel. Det henvises til Sintef-godkjenning for type membran og oppbygging.





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innredninger: Dusjhjørne med svingbar glassdør, vegghengt toalett, servantinnredning, samt speil med lys på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin er tilstede.

Glassdør/vegg mot vaskemaskin bør justeres noe.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da badet er et prefabrikkert baderomsmodul med stålkonstruksjon. Dette gjør fuktmåling i vegg ikke mulig, og vurderingen baseres derfor kun på visuell observasjon uten destruktive inngrep. Manglende mulighet for fuktmåling eller inspeksjon i veggkonstruksjonen innebærer en viss usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte forhold i konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD (TIL HOVEDSOVEROM)

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret og oppført i henhold til gjeldende forskrift TEK17. Badet er et prefabrikkert baderomskabin med SINTEF-godkjenning.

2. ETASJE > BAD (TIL HOVEDSOVEROM)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt slett himling med innfelt downlights.

2. ETASJE > BAD (TIL HOVEDSOVEROM)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.





Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD (TIL HOVEDSOVEROM)

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er smøremembran på vegger og gulv. Stålsluk i gulv, hvor det er målt ca. 34 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulvflis ved dørterskel. Det henvises til Sintef-godkjenning for type membran og oppbygging.





2. ETASJE > BAD (TIL HOVEDSOVEROM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredninger: dusjhjørnet med svingbar glassdør, vegghengt toalett, servantinnredning, speil med lys på vegg over servant.

2. ETASJE > BAD (TIL HOVEDSOVEROM)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.

2. ETASJE > BAD (TIL HOVEDSOVEROM)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da badet er et prefabrikkert baderomsmodul med stålkonstruksjon. Dette gjør fuktmåling i vegg ikke mulig, og vurderingen baseres derfor kun på visuell observasjon uten destruktive inngrep. Manglende mulighet for fuktmåling eller inspeksjon i veggkonstruksjonen innebærer en viss usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte forhold i konstruksjonen.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Norema med slette fronter i grå farge. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Kjøkken øy mot spiseplass. Lys under overskap ved vask.
Integrert : kjøleskap med fyrsedel, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : ja.

Til info : hvitevarer er ikke blitt funksjonstestet av undertegnede.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon og det er montert ventilator fra Flexit over koketopp

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

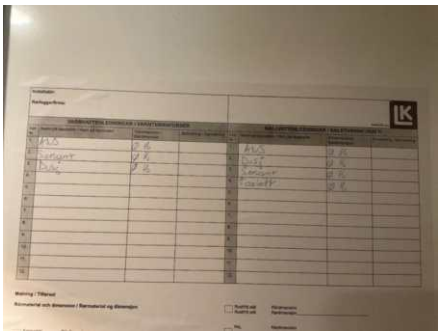
Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er plassert i himlingen på hvert av badene.









TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast, samt muligens også av stål.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i leiligheten. Avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft til stue og soverom.

Generell informasjon:
Det gjøres oppmerksom på at filter og kanaler må rengjøres jevnlig. Det er ikke utstyrt med eget aggregat tilgjengelig via leiligheten. Tilstandsgraden er derfor kun basert på alder.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert, da dette krever eget måleutstyr og ikke inngår i en undersøkelse på nivå 1.

Tilstandsrapport

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Leiligheten oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : på begge bad.
Elektriske ovner : etter behov. Montert panelovn på yttervegg i stue/ spiseplass og på alle soverom.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning i bebyggelsen. Denne er ikke inspisert og er kun vurdert ut fra alder.

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

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert i entre/ gang.
Hovedsikring: 40 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: ja.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarsler er lokalisert. Det er etablert sprinkleranlegg i bygget.

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

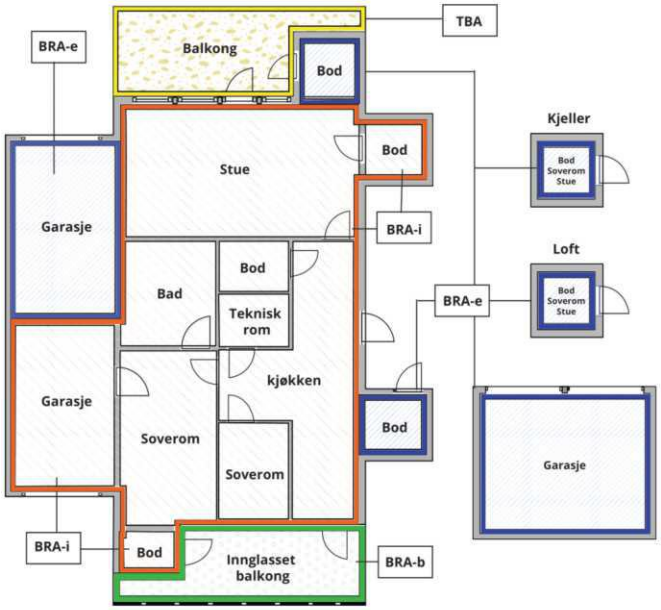
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	90			90	15
Kjeller		5		5	
SUM	**90**	**5**			**15**
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, garderobe, bad (til hovedsoverom)		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser (Bosch laser og blir avrundet til nærmeste hele tall).

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Balkong målt til. Ca 14,5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er mottatt byggemeldte tegninger for leiligheten etter befaringen. Det er ikke noe som tyder på at opprinnelig planløsning er forandret.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
09.10.2026	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Petter Strøm Engebretsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	107	1156		55	10474.3 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Teglverksfaret 13

Hjemmelshaver
Engebretsen Ida Strøm, Engebretsen Petter Strøm

Kommentar
Tomten og oppbygningen av denne er ikke gjennomgått på tilstand. Andel gjeld og formue er gitt av forretningsfører.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Langhus 1405 Sameie 1	90 / 7266	OBOS Eiendomsforvaltning AS. Tlf.: 22 86 55 00	927940205

Felles formue
Kr. 4 538 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og sentralt område på Langhus i Nordre Follo, med nærhet til skoler og barnehager, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Kort vei til påkjøringen til E6 og god offentlig kommunikasjon til blant annet Oslo med buss og tog. Det er flere aktive idrettslag og mange andre organisasjoner i nærområdet. Det er kort vei til flott idrettsanlegg med fotballbaner, skøytebane, golfbane, idrettshall, svømmehall, badeplass på Breivoll med flere sandstrender, samt tennisanlegg, ridesenter, treningssenter, kino og bibliotek m.m. Eiendommen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder, for eksempel Nøstvedtmarka som ligger nordvest for Ski sentrum. Marka har et stort nett av turstier og veier, og mange interessante kulturminner. Det er også kort vei til Sørmarka med skiløyper, skistuer og akebakker om vinteren, samt terrengsykkelstier, fiskevann og kanomuligheter om sommeren.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei og private internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Henviser til salgsprospekt for info vedr. reguleringsplan for område/eiendommen.

Om tomten

Sameiet består av 101 seksjoner og har felles tomteareal. Fellesområdet er opparbeidet med blant annet internstier, sittebenker, lekeapparater, plenarealer og diverse beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

Kort om bebyggelsen

Blokkbebyggelse oppført med grunnmur og bærende konstruksjoner i betong og trolig noe stål. Yttervegger i bindingsverk hvor fasader er forblendet med teglstein og fasadeplater. Nært flatt yttertak tekket med papp eller folie. Etasjekiller i betongelementer. Heis og trappeadkomst gjennom alle etasjer i bygget. Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Glatt entrédør med brannklasse EI-30 og lydklasse 43dB. Balkongskyvedør og vinduer med karmer av tre/aluminium og 3-lags glass.

Parkering

Opplyst at det følger med en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Opplyst at det er montert en elbil lader ved denne.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
5 750 000	2022	Siste registrerte salg av denne seksjonen

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg	7983045			

Kommentar
Forsikring er ikke gjennomgått av takstmann. Info er kun hentet fra eiers egenerklæring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Undertegnede fikk oversendt eiers egenerklæring. Denne samsvarer med takstmanns bedømmelse dog jmf. beskrivelse gjort i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier viste leiligheten og ga opplysninger. Rapporten er blitt gjennomlest og gitt tilbakemelding til takstmann.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger fra forretningsfører er oversendt pr. e-post.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. informasjon hentet gjennom Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Div. eiendomsinformasjon er hentet fra Statens Kartverk. Gjennom Ambita.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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 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.»*

Rapporten er utarbeidet etter avhendingsloven og NS 3600.

Forutsetninger

Vurderingen bygger på visuell befaring av tilgjengelige overflater uten destruktive inngrep. Skjulte feil kan forekomme, og takstmann kan ikke holdes ansvarlig for forhold som ikke var synlige eller tilgjengelige.

Rapporten omfatter leiligheten og bygningsdeler innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner er ikke vurdert, med mindre forholdene har direkte betydning for leiligheten. Balkong, terrasse og vinduer vurderes kun dersom de tilhører seksjonen.

Dokumentasjon som FDV, samsvarserklæringer og godkjente tegninger er ikke fremlagt med mindre dette er særskilt angitt. Kjøper bør gjennomgå vedlikeholdsplaner, årsmøtereferater og økonomi i sameiet. Vurderingen gjelder forhold slik de fremsto på befaringstidspunktet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Kvadrat	Oppdragsnr.	120260116
Addresse	Teglverksfaret 13		
Postnr.	1405	Sted	LANGHUS
Selgers navn	Petter Engebretsen		
Selgers navn	Ida Engebretsen		

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?

Oktober 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

7983045

Våtrom

Initialer selger:
P E
I E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av 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

Initialer selger:
P E
I E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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?:

Det lokale el-tilsynet 2023

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Initialer selger:
P E
I E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Beskrivelse:

Ja det er det

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 15.10.2026

Signert av *Petter Engebretsen*

Signert av *Ida Engebretsen*

Initialer selger:
P E
I E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Teglverksfaret 13, 1405 LANGHUS**	
Dato for energimerking **15.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-369669**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300769567**
Gårdsnummer **107**	Bruksnummer **1156**
Seksjonsnummer **55**	Bruksenhetsnummer **H0201**



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 **2022**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **90,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **90,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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 **98,52**

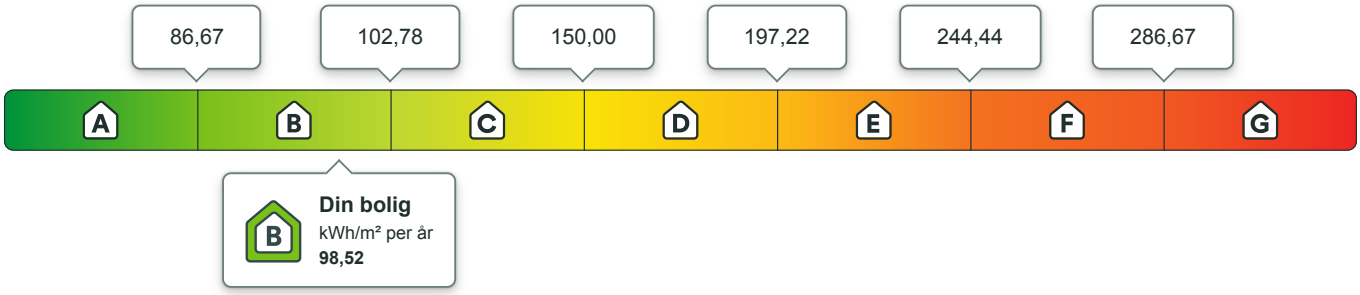
Teglverksfaret 13, 1405 LANGHUS

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
9 720,88	**108,01**

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

Teglverksfaret 13, 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**

Teglverksfaret 13, 1405 LANGHUS

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: 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.

Oppegård Eiendomsmegling AS
v/Thomas Nicolai Sørlie
Strandliveien 4, 1410 KOLBOTN
E-post: thomas.sorlie@privatmegleren.no

Deres ref.: 120260116 . Vår ref.: 2348-1-055 Dato: 14.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Langhus 1405 Sameie 1
Organisasjonsnr:	927940205
Seksjonseier:	Engebretsen, Petter Strøm
Medeier:	Engebretsen, Ida Strøm
Leilighetsnummer:	055
Adresse:	Teglverksfaret 13, 1405 LANGHUS
Seksjonsnummer:	55
Gnr.	107
Bnr.	1156

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7983045.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

P-plasser i eget tingsrettslig sameie, Langhus 1405 Garasjesameie. Rettigheter og plikter fremgår av egne vedtekter. Ikke alle seksjoner har plass. Dersom plass selges separat, utenom salg av boligseksjon, påløper det er administrasjonsgebyr til OBOS tilsvarende 30. minutters medgått tid. Faktura sendes kjøper.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 592,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Avsetning vedlikehold	132,00	
A konto energiavregning	308,00	
Garasje	200,00	
Felleskostnader	2 352,00	
bredbånd	600,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	44,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	4 540,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mats Granby pr. e-post: mats.granby@obos.no eller telefon: 22 86 56 66.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Jack Ski, e-post: langhus-1405-sameie1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2348
LANGHUS 1405 SAMEIE 1

Velkommen til årsmøte i LANGHUS 1405 SAMEIE 1

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

Dato for årsmøtet:

12. mai 2026 kl. 19:00, Langhuset.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til kameraovervåking i garasjen
8. Forslag til flere fartsdempere i garasjen (under 14 og 16)
9. Forslag til oppheng for bildekk på egen garasjeplass
10. Valg til styret
11. Nye medlemmer valgkomite og trivselskomite

Med vennlig hilsen,
Styret i LANGHUS 1405 SAMEIE 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styre foreslår Knut Husby som møteleder.

Forslag til vedtak

Knut Husby er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere på protokollen

Forslag til vedtak

Harald Halvorsen og Odd Harris Gjermstad er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. Årsrapport 2025 (2).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000

Styrets innstilling

Godtgjørelse for 2025 godkjennes med 240 000 kr.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 240 000 kr.

Sak 7

Forslag til kameraovervåking i garasjen

Forslag fremmet av:
Hege Sundaker

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling
Dette må avklares med Driftsforeningen og øvrige sameier.

Forslag til vedtak
Et kamera ved hver inngang og ved innkjøring

Sak 8

Forslag til flere fartsdempere i garasjen (under 14 og 16)

Forslag fremmet av:
Hege Sundaker

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det mangler fartsdempere under nr 14 og 16. Mye gjennomkjøring og høy fart.

Styrets innstilling
Driftsforeningen forsøker å få utbygger til å sette opp disse.

Forslag til vedtak
Det settes opp 2 nye fartsdempere under nr 14 og 16

Sak 9

Forslag til oppheng for bildekk på egen garasjeplass

Forslag fremmet av:
Kristin Stensby Igletjern

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det finnes gode løsninger for oppheng av bildekk på egen garasjeplass

Forslag til vedtak

Det tas inn i husordensreglene at det kan monteres oppheng for bildekk på egen garasjeplass

---

Sak 10

Valg til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Alle som er på valg ønsker å være med videre.

Harry Solsem trer ut av styret pga flytting.

Styrets innstilling

Se vedlagte dokument.

Forslag til vedtak

Styret fortsetter med 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. De som er på valg velges også for kommende periode,

Vedlegg

3. Valgkomiteen innstilling 2026 (2).pdf

Sak 11

Nye medlemmer valgkomite og trivselskomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er behov for nye medlemmer i både valg- og trivselskomite.

Forslag til vedtak

Det velges nye medlemmer

Styrets årsrapport

Det er avholdt 12 styremøter i 2025, hvorav to der resultat 2025 og budsjett

2026 var hovedtemaer.

Oppsummering:

Facilitec AS er vår leverandør på vask, vaktmestertjenester, vinterdrift og stell av våre grøntområder.

Vi i styret er veldig fornøyd med dette samarbeidet, selv om det ble oppdaget et større feilfakturert beløp i forbindelse med at vi samlet alle tjenester hos dem. Dette beløpet er

tilbakebetalt og bidrar til et positivt resultat for oss.

Fortum AS er vår leverandør på strøm.

Det er ført statistikk på månedlig strømforbruk på fellesmålere for hus A+ B og C+D.

Det ble omgående innført Norgespris.

Alle målere i garasjeanlegget er overført og samlet i L1405DF. Det ble søkt om Norgespris som ble avslått på grunn av at garasjeanlegget var registrert som forening i Brønnøysund registret.

Etter noen runder og samarbeid med OBOS fikk vi innført Norgespris på målere i garasjeanlegget.

De som har garasje plass har en post på kr. 200,00 i sine fellesutgifter. Det er kostnader som er beregnet for drift og administrasjon av garasjen. Disse blir overført til L1405DF og dekker i hovedsak kostnadene i garasjeanlegget.

Elaway AS krever inn penger for den enkeltes ladeforbruk og overfører penger til L1405DF slik at vi får betalt de løpende kostnadene for drift av ladenettverk og forbruk. I tillegg er det 3 øre/ kWh som settes av til framtidig vedlikehold av ladenettverket.

Ladeløsningen for ladbare kjøretøy i garasjesameiet.

Knut har jobbet med å undersøke mulighetene, og ev. innhente tilbud fra andre leverandører. Dette for å få en bedre og billigere ladeløsning.

Vi har mottatt et interessant tilbud fra en mindre leverandør. Styret har gått inn for denne løsningen, men vi er avhengige av at de to andre sameiene også gjør et vedtak. Det har hittil ikke skjedd.

Med den andre leverandørens løsning vil månedsabonnementet være ca. 50% lavere enn dagens abonnement med Elaway. Dessuten har den andre leverandøren en bedre app og såkalt smartlading. Per nå har vi Norgespris på ladestrømmen i garasjen, men vi vet ikke hvor lenge det vil vare. Smartladingen tar også hensyn til nettleien.

Den andre leverandøren tilbyr også installasjon av et bedre trådløst nettverk, som muliggjør WiFi-telefoni og kameraovervåking.

Bravida AS er valgt som en felles leverandør av de fleste tekniske tjenester i alle bygg i Teglverksfaret. Øyvind er vår mann når det gjelder Bravida og de tekniske områdene som inngår i avtalen. Jack er involvert når det gjelder Elektro delen.

Sameiene og AS har en fordeling av kostnadene basert på antall leiligheter i forhold til det totale antallet. Vår faktor er 99/246.

I garasjen er det antall parkeringsplasser som er styrende.

Følgende drift og vedlikehold saker er blitt gjennomført:

1. Service på rør og sprinklerservice er utført oktober 2025 av Bravida i henhold til avtale

Solid har: lagt om varmtvann sirkulasjon for å få raskere varmtvann i Blokk A, B, C og D.

De har renset filter på alle vanninntak.

2. Service på ventilasjons anleggene inkl. filter skift utført juni og oktober 2025 av Bravida.

Solid har: Kontrollert og fulgt opp temperatur på ventilasjons aggregatene, de jobber stabilt og virker ok.

Matlukt har de forsøkt noen justeringer i blokk C, uten at det er helt ok enda.

Støv i leiligheter er blitt reklamert på, Solid mener det er lo og statisk støv som er naturlig. Det kan også være for tørr luft i leilighetene som vil gi mer støv.

3. Service Elektro utført internkontroll og termofotografering i Teglverksfaret 11 og 13 utført i oktober 2025 av Bravida.

4. Service på røykluker er utført i 2025

Dinora og Jack har redusert antall heis- servicer fra 4 til 2, da dette er tilstrekkelig når det gjelder så nye heiser som vi har. (Det har ikke halvert prisen, men gitt en merkbar reduksjon.)

Det tilfredsstiller **Kone Heis AS** sine krav i forbindelse med reklamasjonsrett. (5 år)

I tillegg er det pålagt en årlig heiskontroll fra N**orsk Heiskontroll AS**. Vi har pr. dato noen få ufarlige avvik som skal utbedres av Solid AS.

Våre heiser er i henhold til Norsk Heiskontroll AS sin kontrollør av meget høy kvalitet og noe av det beste man kan få på markedet.

Dinora har i tillegg hatt ansvar for oppfølging av sentrale fellesfunksjoner i sameiet som drift av velferdsrom, garasjeport og heisene som angitt. Koordinering av vedlikehold, dialog med leverandører og generelle tekniske utfordringer.

Hun har jobbet for å få til stabile løsninger, god tilgjengelighet og en trygg hverdag for beboere.

Hans og Jack har hatt en løpende dialog med **OBOS AS** for å forbedre tjenesten til en lavere pris og har lyktes med det. Vi skal inngå en ny avtale fra 1.7. 2026 med en årlig besparelse på ca. kr.30 000

Techem AS: Vi har en avtale med Techem ift avregning av varmtvann. Vi beboere betaler ca. kr. 70 000 i gebyr til Techem hvert år for den jobben de gjør ift avregning. (Inkluderer også et beløp til OBOS.)

Vi har sett på muligheten til å avvikle avtalen med Techem og fordele kostnadene ut fra størrelse på leilighet. Vi ser at noen da kommer ut med betydelig høyere månedsbeløp enn det de betaler i dag, mens andre selvsagt får et lavere beløp.

Vi har forsøkt å få ned gebyret dere betaler, men ikke lykkes. Vi har i dag to avtaler (A/B-blokk har en og C/D har en).

Vi vurderer å si opp dagens avtaler med Techem og forsøke å få til en avtale med lavere gebyr enn det dagens avtaler har, men dette vil først bli vurdert i forbindelse med at årets avtale skal videreføres.

Vi har lyktes med å få avregningen av varmtvannsforbruk nærmere reelt forbruk slik at det ikke blir innkrevd for store beløp som må tilbakebetales.

Varmtvann brukt til oppvarming av luft til fellesområder og leiligheter er blitt lagt inn i øvrige felleskostnader og er en av grunnene til at vi har en økning på dette for 2026.

Informasjon/dialog: Styret representert ved Hans bruker VIBBO til å komme med ulike typer informasjon til beboere. Det er stadig flere av beboerne som bruker de mulighetene som VIBBO har, for eksempel til å spørre etter parkeringsplass eller melde om ting som skal selges/gis bort.

Styret mottar en god del meldinger som dere sender fra VIBBO og vi svarer så raskt vi kan på det som kommer inn. VIBBO har en del mangler når det er flere sameier knyttet sammen til et «nabolag» - vi melder en god del forbedringsområder til OBOS.

Roger i vårt styre har utarbeidet informasjonsskriv til nye og etablerte beboere, og dette vil bli trykket og lagt i postkassene til samtlige beboere nå før sommerferien starter. Roger tar seg også av våre HMS-forpliktelser.

Harry har vært vår mann på brannvern og ventilasjon. Han har solgt sin leilighet og har trukket seg fra styrearbeidet og trer ut av styret i forbindelse med årsmøte.

Trivselskomiteen: Det er Hege og Kristin som har utgjort trivselskomiteen i vårt sameie. Kristin trekker seg nå ut så det er ønskelig med noen flere som kan ha fokus på trivsel i vårt sameie. Det er plantet blomster, pyntet i oppganger og arrangert en del fellesarrangementer som for eksempel lunsj og julegrantenning. Organisering av vanningslister har vært en utfordring. Gjenbrukshylla tar til tider litt tid når ting må kastes og kjøres bort. Det er samarbeid med «terrasse» og vi håper at noen fra det nye sameiet blir med på sikt.

Valgkomiteen v/ Kristin har gjennomført samtaler med alle styremedlemmer og utarbeidet en rapport som gir en god plattform for videre arbeid i vårt styre. Kristin avslutter sitt verv i valgkomiteen i forbindelse med årets årsmøte. Nye kandidater ønskes velkommen.

Vi har i 2025 fått til et godt samarbeid med L1405 TS2 og L1405AS igjennom L1405DF.

Det er Øyvind og Jack som er representanter her. Jack er også styreleder i L1405DF.

Vi har i dag et velfungerende styre med god teknisk, økonomisk og sosial kompetanse, selv om vi ikke har noen typiske økonomer. Vi har deltatt på opplegg i OBOS regi, og benyttet OBOS og andres sine hjemmesider for å skaffe oss nødvendig kompetanse.

Vi ser fortsatt klare forbedrings potensialer. Her kommer noen:

Mer og oppdatert informasjon i forbindelse med temaer i VIBBO

Informasjon til nye beboere og oppdatert informasjon til dagens beboere

Bedre informasjon og rutiner rundt det med brannvern og sammenhengen imellom alle 8 blokkene.

Nært og godt samarbeid med alle våre tjenesteytere

Avslutte alle åpne reklamasjoner på fellesarealer inne og ute med Selvaag Bolig AS/ Solid AS

Noen betraktninger:

Vi er heldige som har representanter i styret fra alle våre 4 blokker. Det betyr at det er kort vei fra saker i den enkelte blokk og til styret.

Vi opplever et rolig og fint bomiljø, men ingen regler uten unntak. Styret skal involvere seg i mye, men ikke alt. Noen ganger er det politiet som er rett instans.

Ulovligheter i forhold til Norsk Lovverk er politi saker. Brudd på husordensregler kan være både styre og politi saker.

Vi i styret er også «vanlige beboere», men vi har i tillegg sagt ja til å gjøre en jobb for fellesskapet.

God sommer til alle i vårt sameie, hilsen Styret L1405S1

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Langhus 1405 Sameie 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Langhus 1405 Sameie 1 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefonnr.:
+47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Organisasjonsnr
975 800 679 MVA

Bankkonto:
8397.05.05914

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefonnr.:
+47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Organisasjonsnr
975 800 679 MVA

Bankkonto:
8397.05.05914

Vedlegg 1 12 av 25 Årsregnskap 2025.pdf

LANGHUS 1405 SAMEIE 1
ORG.NR. 927940205, KLIENTNR. 2348

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 918 921	2 706 031	2 915 000	3 463 600
Andre inntekter	3	20 833	28 192	20 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 939 754**	**2 734 223**	**2 935 000**	**3 493 600**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-43 930	-29 610	-32 000	-33 360
Styrehonorar	5	-218 500	-210 000	-230 000	-240 000
Avskrivninger	12	0	-13 638	-14 000	-14 000
Revisjonshonorar	6	-10 875	-10 188	-10 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-155 880	-148 760	-152 000	-158 840
Konsulenthonorar		-10 905	-18 014	-13 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-461 536	-592 134	-591 000	-791 400
Forsikringer		-127 458	-278 570	-168 000	-200 000
Kostnader sameie		0	0	-189 600	0
Kostnader underutvalg		0	0	0	-100
Energi/fyring	8	-391 250	-453 376	-450 000	-540 000
TV-anlegg/bredbånd		-680 712	-598 740	-624 000	-700 400
Andre driftskostnader	9	-540 308	-565 018	-445 000	-340 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 641 355**	**-2 918 047**	**-2 918 600**	**-3 030 600**
DRIFTSRESULTAT		**298 400**	**-183 825**	**16 400**	**463 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 041	2 729	1 000	1 000
Finanskostnader	11	-97	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**2 944**	**2 729**	**1 000**	**1 000**
ÅRSRESULTAT		**301 344**	**-181 096**	**17 400**	**464 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-181 096		
Til opptjent egenkapital:		301 344	0		

LANGHUS 1405 SAMEIE 1
ORG.NR. 927940205, KLIENTNR. 2348

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		259	3 770
Forskuddsbetalte kostnader		225 186	197 675
Andre kortsiktige fordringer	13	3 576	0
Energiavregning	14	78 359	0
Driftskonto OBOS-banken		30 010	188 317
Driftskonto OBOS-banken II		46 820	28 472
Sparekonto OBOS-banken		110 638	0
SUM OMLØPSMIDLER		**494 848**	**418 234**
SUM EIENDELER		**494 849**	**418 235**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		340 460	39 116
SUM EGENKAPITAL		**340 460**	**39 116**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		99 663	104 992
Leverandørgjeld		54 726	73 872
Energiavregning		0	200 255
SUM KORTSIKTIG GJELD		**154 389**	**379 119**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**494 849**	**418 235**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre follo, 12.03.2026
Styret i Langhus 1405 Sameie 1

Jack Ski | Hans Nordberg | Harry Solsem

Dinora Daci Ajdari | Øyvind Igletjern

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 998 000
Bredbånd	611 820
Avsetning vedlikehold	108 999
Garasje	189 600
Leie/felleskostnader tidl.år	10 836
Energi	-334
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 918 921**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Vippsinnbetalinger	18 225
Energiavregning	2 608
SUM ANDRE INNTEKTER	**20 833**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-11 500
Arbeidsgiveravgift	-32 430
SUM PERSONALKOSTNADER	**-43 930**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er

derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-218 500
SUM STYREHONORAR	**-218 500**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 472

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 875
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 875**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-54 015
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 417
Drift/vedlikehold heisanlegg	-85 420
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 392
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-290 298
Kostnader dugnader	-3 995
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-461 536**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-391 250
SUM ENERGI / FYRING	**-391 250**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Håndverktøy	-6 347
Vaktmestertjenester	-477 973
Renhold ved firmaer	-29 282
Andre driftskostnader	-4 694
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 130
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 472
Andre kontorkostnader	-1 579
Bank- og kortgebyr	-3 575
Velferdskostnader	-10 257
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-540 308**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	984
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 860
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	197
SUM FINANSINNTEKTER	**3 041**

NOTE 11

FINANSKOSTNADER	
Renter på leverandørgjeld	-97
SUM FINANSKOSTNADER	**-97**

NOTE 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsbeholdere		
Tilgang 2022	21 347	
Avskrevet tidligere	-21 346	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Felleskostnader 2025, fakturert januar 2026	3 576
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**3 576**

NOTE 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-74 139
SUM INNTEKTER	**-74 139**

KOSTNADER

Administrasjon	79 419
Strøm	143 904
SUM KOSTNADER	**223 323**

Uoppgjorte avregningerper 30.09.25. Avregnet 2026	-70 825
SUM ENERGIAVREGNING	**78 359**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Årsrapport 2025 fra styret i Langhus 1405 S1

Det er avholdt 12 styremøter i 2025, hvorav to der resultat 2025 og budsjett

2026 var hovedtemaer.

Oppsummering:

Facilitec AS er vår leverandør på vask, vaktmestertjenester, vinterdrift og stell av våre grøntområder.

Vi i styret er veldig fornøyd med dette samarbeidet, selv om det ble oppdaget et større feilfakturert beløp i forbindelse med at vi samlet alle tjenester hos dem. Dette beløpet er

tilbakebetalt og bidrar til et positivt resultat for oss.

Fortum AS er vår leverandør på strøm.

Det er ført statistikk på månedlig strømforbruk på fellesmålere for hus A+ B og C+D.

Det ble omgående innført Norgespris.

Alle målere i garasjeanlegget er overført og samlet i L1405DF. Det ble søkt om Norgespris som ble avslått på grunn av at garasjeanlegget var registrert som forening i Brønnøysund registret.

Etter noen runder og samarbeid med OBOS fikk vi innført Norgespris på målere i garasjeanlegget.

De som har garasje plass har en post på kr. 200,00 i sine fellesutgifter. Det er kostnader som er beregnet for drift og administrasjon av garasjen. Disse blir overført til L1405DF og dekker i hovedsak kostnadene i garasjeanlegget.

Elaway AS krever inn penger for den enkeltes ladeforbruk og overfører penger til L1405DF slik at vi får betalt de løpende kostnadene for drift av ladenettverk og forbruk. I tillegg er det 3 øre/ kWh som settes av til framtidig vedlikehold av ladenettverket.

Ladeløsningen for ladbare kjøretøy i garasjesameiet.

Knut har jobbet med å undersøke mulighetene, og ev. innhente tilbud fra andre leverandører. Dette for å få en bedre og billigere ladeløsning.

Vi har mottatt et interessant tilbud fra en mindre leverandør. Styret har gått inn for denne løsningen, men vi er avhengige av at de to andre sameiene også gjør et vedtak. Det har hittil ikke skjedd.

Med den andre leverandørens løsning vil månedsabonnementet være ca. 50% lavere enn dagens abonnement med Elaway. Dessuten har den andre leverandøren en bedre app og såkalt smartlading. Per nå har vi Norgespris på ladestrømmen i garasjen, men vi vet ikke hvor lenge det vil vare. Smartladingen tar også hensyn til nettleien.

Den andre leverandøren tilbyr også installasjon av et bedre trådløst nettverk, som muliggjør WiFi-telefoni og kameraovervåking.

Bravida AS er valgt som en felles leverandør av de fleste tekniske tjenester i alle bygg i Teglverksfaret. Øyvind er vår mann når det gjelder Bravida og de tekniske områdene som inngår i avtalen. Jack er involvert når det gjelder Elektro delen.

Sameiene og AS har en fordeling av kostnadene basert på antall leiligheter i forhold til det totale antallet. Vår faktor er 99/246.

I garasjen er det antall parkeringsplasser som er styrende.

Følgende drift og vedlikehold saker er blitt gjennomført:

1. Service på rør og sprinklerservice er utført oktober 2025 av Bravida i henhold til avtale

Solid har: lagt om varmtvann sirkulasjon for å få raskere varmtvann i Blokk A, B, C og D.

De har renset filter på alle vanninntak.

2. Service på ventilasjons anleggene inkl. filter skift utført juni og oktober 2025 av Bravida.

Solid har: Kontrollert og fulgt opp temperatur på ventilasjons aggregatene, de jobber stabilt og virker ok.

Matlukt har de forsøkt noen justeringer i blokk C, uten at det er helt ok enda.

Støv i leiligheter er blitt reklamert på, Solid mener det er lo og statisk støv som er naturlig. Det kan også være for tørr luft i leilighetene som vil gi mer støv.

3. Service Elektro utført internkontroll og termofotografering i Teglverksfaret 11 og 13 utført i oktober 2025 av Bravida.

4. Service på røykluker er utført i 2025

Dinora og Jack har redusert antall heis- servicer fra 4 til 2, da dette er tilstrekkelig når det gjelder så nye heiser som vi har. (Det har ikke halvert prisen, men gitt en merkbar reduksjon.)

Det tilfredsstiller **Kone Heis AS** sine krav i forbindelse med reklamasjonsrett. (5 år)

I tillegg er det pålagt en årlig heiskontroll fra No**rsk Heiskontroll AS**. Vi har pr. dato noen få ufarlige avvik som skal utbedres av Solid AS.

Våre heiser er i henhold til Norsk Heiskontroll AS sin kontrollør av meget høy kvalitet og noe av det beste man kan få på markedet.

Dinora har i tillegg hatt ansvar for oppfølging av sentrale fellesfunksjoner i sameiet som drift av velferdsrom, garasjeport og heisene som angitt. Koordinering av vedlikehold, dialog med leverandører og generelle tekniske utfordringer.

Hun har jobbet for å få til stabile løsninger, god tilgjengelighet og en trygg hverdag for beboere.

Hans og Jack har hatt en løpende dialog med **OBOS AS** for å forbedre tjenesten til en lavere pris og har lyktes med det. Vi skal inngå en ny avtale fra 1.7. 2026 med en årlig besparelse på ca. kr.30 000

Techem AS: Vi har en avtale med Techem ift avregning av varmtvann. Vi beboere betaler ca. kr. 70 000 i gebyr til Techem hvert år for den jobben de gjør ift avregning. (Inkluderer også et beløp til OBOS.)

Vi har sett på muligheten til å avvikle avtalen med Techem og fordele kostnadene ut fra størrelse på leilighet. Vi ser at noen da kommer ut med betydelig høyere månedsbeløp enn det de betaler i dag, mens andre selvsagt får et lavere beløp.

Vi har forsøkt å få ned gebyret dere betaler, men ikke lykkes. Vi har i dag to avtaler (A/B-blokk har en og C/D har en).

Vi vurderer å si opp dagens avtaler med Techem og forsøke å få til en avtale med lavere gebyr enn det dagens avtaler har, men dette vil først bli vurdert i forbindelse med at årets avtale skal videreføres.

Vi har lyktes med å få avregningen av varmtvannsforbruk nærmere reelt forbruk slik at det ikke blir innkrevd for store beløp som må tilbakebetales.

Varmtvann brukt til oppvarming av luft til fellesområder og leiligheter er blitt lagt inn i øvrige felleskostnader og er en av grunnene til at vi har en økning på dette for 2026.

Informasjon/dialog: Styret representert ved Hans bruker VIBBO til å komme med ulike typer informasjon til beboere. Det er stadig flere av beboerne som bruker de mulighetene som VIBBO har, for eksempel til å spørre etter parkeringsplass eller melde om ting som skal selges/gis bort.

Styret mottar en god del meldinger som dere sender fra VIBBO og vi svarer så raskt vi kan på det som kommer inn. VIBBO har en del mangler når det er flere sameier knyttet sammen til et «nabolag» - vi melder en god del forbedringsområder til OBOS.

Roger i vårt styre har utarbeidet informasjonsskriv til nye og etablerte beboere, og dette vil bli trykket og lagt i postkassene til samtlige beboere nå før sommerferien starter. Roger tar seg også av våre HMS-forpliktelser.

Harry har vært vår mann på brannvern og ventilasjon. Han har solgt sin leilighet og har trukket seg fra styrearbeidet og trer ut av styret i forbindelse med årsmøte.

Trivselskomiteen: Det er Hege og Kristin som har utgjort trivselskomiteen i vårt sameie. Kristin trekker seg nå ut så det er ønskelig med noen flere som kan ha fokus på trivsel i vårt sameie. Det er plantet blomster, pyntet i oppganger og arrangert en del fellesarrangementer som for eksempel lunsj og julegrantenning. Organisering av vanningslister har vært en utfordring. Gjenbrukshylla tar til tider litt tid når ting må kastes og kjøres bort. Det er samarbeid med «terrasse» og vi håper at noen fra det nye sameiet blir med på sikt.

Valgkomiteen v/ Kristin har gjennomført samtaler med alle styremedlemmer og utarbeidet en rapport som gir en god plattform for videre arbeid i vårt styre. Kristin avslutter sitt verv i valgkomiteen i forbindelse med årets årsmøte. Nye kandidater ønskes velkommen.

Vi har i 2025 fått til et godt samarbeid med L1405 TS2 og L1405AS igjennom L1405DF.

Det er Øyvind og Jack som er representanter her. Jack er også styreleder i L1405DF.

Vi har i dag et velfungerende styre med god teknisk, økonomisk og sosial kompetanse, selv om vi ikke har noen typiske økonomer. Vi har deltatt på opplegg i OBOS regi, og benyttet OBOS og andres sine hjemmesider for å skaffe oss nødvendig kompetanse.

Vi ser fortsatt klare forbedrings potensialer. Her kommer noen:

Mer og oppdatert informasjon i forbindelse med temaer i VIBBO

Informasjon til nye beboere og oppdatert informasjon til dagens beboere

Bedre informasjon og rutiner rundt det med brannvern og sammenhengen imellom alle 8 blokkene.

Nært og godt samarbeid med alle våre tjenesteytere

Avslutte alle åpne reklamasjoner på fellesarealer inne og ute med Selvaag Bolig AS/ Solid AS

Noen betraktninger:

Vi er heldige som har representanter i styret fra alle våre 4 blokker. Det betyr at det er kort vei fra saker i den enkelte blokk og til styret.

Vi opplever et rolig og fint bomiljø, men ingen regler uten unntak. Styret skal involvere seg i mye, men ikke alt. Noen ganger er det politiet som er rett instans.

Ulovligheter i forhold til Norsk Lovverk er politi saker. Brudd på husordensregler kan være både styre og politi saker.

Vi i styret er også «vanlige beboere», men vi har i tillegg sagt ja til å gjøre en jobb for fellesskapet.

God sommer til alle i vårt sameie, hilsen Styret L1405S1

Innstilling på medlemmer til styret Sameiet 1, 1405 Langhus

Valgkomiteen v/ Kristin Stensby Igletjern, har følgende innstilling:

De som står på valg i 2026, er:

Dinora Daci Ajdari, i nr. 14 - styremedlem
Hans Nordberg, i nr. 16 - styremedlem
Roger Kjærgård, i nr. 13 - varamedlem
Knut Husby, i nr. 11 - varamedlem

Etter individuelle samtaler med alle medlemmer i styret, sier alle at de ønsker å stille som medlemmer av styret videre. Om årsmøtet ønsker det.

Ingen har meldt sin interesse for å delta i styret etter at informasjon ble lagt ut på Vibbo. Og ingen har heller sagt seg villig når jeg har spurt noen ved direkte kontakt.

Valgkomiteen ser derfor ingen ytterligere behov for å finne kandidater som skal utfordre sittende styre, i og med at alle ønsker gjenvalg. Vårt styre er per i dag, et velfungerende og godt styre.
Men om noen ønsker å stille benkeforslag på selve årsmøte, er det selvsagt rom for det.

Alle våre fire blokker er nå representert inn i styret slik sammensetningen er per i dag. Noe som er veldig bra.

Valgkomiteen oppfordrer årsmøte, og da spesielt kvinner og yngre kandidater, til å tenke over om de har noe å bidra med inn i styret de kommende årene. Det skal velges noen til styret hvert år, så det er fint om flere frivillige kan melde seg ved senere anledninger.

Langhus 16/3-2026

Kristin Stensby Igletjern
Valgkomiteen

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 12.05.26
Selskapsnummer: 2348 **Selskapsnavn:** LANGHUS 1405 SAMEIE 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for LANGHUS 1405 SAMEIE 1

Organisasjonsnummer: 927940205
Møtet ble avholdt 12. mai kl. 19:00, Langhuset.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styre foreslår Knut Husby som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Knut Husby er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere på protokollen

> **Forslag til vedtak:**
> Harald Halvorsen og Odd Harris Gjermstad er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000

Styrets innstilling
Godtgjørelse for 2025 godkjennes med 240 000 kr.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 240 000 kr.

✓ **Vedtatt.**

7. Forslag til kameraovervåking i garasjen

Fremmet av: Hege Sundaker

Styrets innstilling
Dette må avklares med Driftsforeningen og øvrige sameier.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Et kamera ved hver inngang og ved innkjøring. Styret jobber videre med å innhente tilbud og finne gode tekniske løsninger

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Forslag til flere fartsdempere i garasjen (under 14 og 16)

Fremmet av: Hege Sundaker

Det mangler fartsdempere under nr 14 og 16. Mye gjennomkjøring og høy fart.

Styrets innstilling
Driftsforeningen forsøker å få utbygger til å sette opp disse.

Forslag til vedtak:
Det settes opp 2 nye fartsdempere under nr 14 og 16

✓ **Vedtatt.**

9. Forslag til oppheng for bildekk på egen garasjeplass

Fremmet av: Kristin Stensby Igletjern

Det finnes gode løsninger for oppheng av bildekk på egen garasjeplass

Styrets innstilling
Gitt standandarisert løsning og at det godkjennes fra styret

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Det tas inn i husordensreglene at det kan monteres oppheng for bildekk på egen garasjeplass

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Dette må utredes nærmer av styret og fremmes på neste årsmåte

✓ **Forslaget ble vedtatt**

10. Valg til styret

Alle som er på valg ønsker å være med videre.

Harry Solsem trer ut av styret pga flytting.

Styrets innstilling
Se vedlagte dokument.

Forslag til vedtak:
Styret fortsetter med 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. De som er på valg velges også for kommende periode,

✓ **Vedtatt.**

11. Nye medlemmer valgkomite og trivselskomite

Det er behov for nye medlemmer i både valg- og trivselskomite.

Forslag til vedtak:
Det velges nye medlemmer

✓ **Vedtatt. Trivselkomiteen: Odd-Haris, Irene Thorbjørnsen, Ann-Karin Berget**
Valgkomiteen: Muhamet Ahmeti

Signaturer:

Møteleder: Knut Husby /s/

Protokollvitner: Harald Halvorsen /s/ Odd Harris Gjermstad /s/

V E D T E K T E R

for

Langhus 1405 Sameie 1 org. nr

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Sist oppdatert på ordinært årsmøte 11.05.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Langhus 1405 Sameie 1. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 22.09.2021.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 99 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner (parkeringsplasser og enkelte boder) på eiendommen gnr. 107, bnr. 1156 i Nordre Follo kommune.

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

- Bod
- Uteareal på grunn

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

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

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

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkeringsplasser

4-1 Gjesteparkeringsplasser

Sameiet disponerer XX gjesteparkeringsplasser utendørs.
Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for bruken av p-plassene.

4-2 Biloppstillingsplass i garasje – egen anleggseiendom

Enkelte seksjonseierne har ervervet bruksrett/eierandel til biloppstillingsplass i underliggende garasje (egen seksjon i sameiet). Denne er organisert som et tingsrettslig sameie, Langhus 1405 Garasjesameie. Rettigheter og plikter vedtekter fremgår av egne vedtekter for garasjesameiet.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er

likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader til varmt tappevann inngår i felleskostnadene. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene

likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

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

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

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

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

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

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

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

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-2 Særskilt bestemmelse om medlemskap i velforening/rettigheter og plikter til felles utomhus-område

Det kan bli tinglyst rett og plikt til gjensidige bruks- og adkomstrett til felles utomhusarealer innenfor utbyggingsfeltet «Langhus 1405». Langhus 1405 Sameie 2 er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av felles utomhusareal og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

Det kan bli opprettet driftsforening for ivaretakelse av bruks- og adkomstrett til felles utomhusarealer og Langhus 1405 Sameie 2 har rett og plikt til medlemskap i denne.

Utbygger vil fastsette nærmere rettigheter og plikter med evt vedtekter for velforening som etableres for utomhusområdet. Det tas forbehold om annen organisering av felles utomhusarealer, for eksempel tingsrettslig sameie eller på annen måte.

11-4 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingsprosjektet "Langhus" er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en bebyggelse på ca 250 boliger med underjordisk p-kjeller. Utbygger Selvaag Bolig Langhus AS evt den disse utpeker, står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn.

Selvaag Bolig Langhus AS har som utbygger av eiendommen (gnr 107, bnr 867) rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, anleggelse av kulvert, sammenslåing, deling av eiendommer, oppføring av bygningsmasse mv.. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å hå stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

Inntil utbyggingsprosjektet" Langhus 1405" er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger/selger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer, og boliger er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet "Langhus 1405".

11-5 Endringer i vedtektene

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

11-6 Generelle plikter

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

VEDTEKTER

for

Langhus 1405 GARASJESAMEIE

Vedtatt på ordinært årsmøte 11.05.2023

Gnr. 107 bnr. 1156, seksjonsnummer 100 i Nordre Follo kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Langhus 1405 Garasjesameie

§ 2
Hva sameiet omfatter

Garasjesameiet omfatter garasjeplassene i en eiendom, betegnet som gnr. 107 bnr. 1156, snr. 100 i Nordre Follo kommune.

Garasjeeiendommen består av parkeringsplasser for biler.

Sameierne eier en ideell andel av Garasjeeiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av Garasjeeiendommen.

Sameiet består av 101 parkeringsplasser / andeler.

§ 3
Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg til beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av 1 parkeringsplass i Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte Garasjeeiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Fordelingen av parkeringsplasser fremgår av **vedlegg 1**. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier en andel i Garasjeeiendommen og har bruksrett til de ulike parkeringsplassene. Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, jf. dog punkt 6, femte og sjette avsnitt nedenfor.

Garasjeeiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeeiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i Garasjeeiendommen, herunder i nedkjørsel, skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.

Det er ikke tillatt å;

- Parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser,
- Drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen,
- Drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert i Garasjeeiendommen
- Vaske biler/tilhengere i Garasjeeiendommen.

§ 5
Rettslige disposisjoner

Utbygger eier de parkeringsplasser som ikke er solgt.

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

En parkeringsplass i Garasjeeiendommen kan ikke selges, leies eller lånes ut til andre enn beboere I Langhus 1405 Sameie, jf. også punkt 6, annet avsnitt.

Enhver rettslig disponering av sameieandel (salg, utleie mv.) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller Sameiets forretningsfører med opplysning om hva og mellom hvilke parter disposisjonen er foretatt. Ingen rettslige disposisjoner er bindende overfor Sameiet før den er godkjent av Sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon som sameieandelen er knyttet til.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameierers sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel iht. § 6 under.

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

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel

En sameieandel i Garasjeeiendommen gir rett til en parkeringsplass. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. vedlegg 1.

En sameieandel kan kun overføres til andre seksjonseiere i Langhus 1405 Sameie.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra Langhus 1405 Sameie uten samtidig å overdra sin andel i Garasjesameiet, kan Garasjesameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i Garasjesameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstiller vilkårene for å være sameier, evt. kan Garasjesameiet kjøpe andelen selv.

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

Garasjeeiendommen har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av vedlegg 1. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som har dokumentert handikap som tilsier behov for en slik plass (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige handikapplasser). Det tilligger styret i Sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således, ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til parkeringsplass, dersom annen sameier med parkeringsplass i Garasjeeiendommen etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller andre som bor fast sammen med dem i deres husstand. Dersom flere sameiere etter bestemmelsen her har samme behov skjer tildelingen av handikapplassen etter loddtrekning. Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassen byttes tilbake, når vedkommende som låner HC-plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra Skogsåsen/selger sin parkeringsplass. Prinsippene i eierseksjonsloven §26 gjelder.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av parkeringsplasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall parkeringsplasser som den enkelte sameier disponerer.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Garasjesameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Enhver sameier i Garasjeeiendommen har møte-, tale-, forslags- og stemmerett på sameiermøtet. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret ved post eller e-post med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom innkallingen er sendt pr. e-post har en sameier etter forespørsel rett til å få tilsendt en kopi av innkallingen pr. post eller levert i postkasse på sameiets adresse. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles.

Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle;

1. Styrets årsberetning
2. Årsregnskap med revisors beretning
3. Valg av styre

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

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

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

I sameiermøte har sameierne stemmerett med én stemme for hver parkeringsplass (andel) de eier.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Garasjeeiendommen.

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

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 - 5 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøte fastsetter noe annet.
Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.
Kun medlemmer i styret i Langhus 1405 Boligsameie er valgbare.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Garasjeeiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøte beslutter noe annet, representerer styreleder og et styremedlem i fellesskap Garasjesameiet og forplikter det med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere Garasjesameiet på samme måte som styret.

§ 12
Ordensregler

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

Sameieren er ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til Garasjeeiendommen (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

§ 13
Vedlikehold

Garasjesameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte sameier. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for Garasjeeiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Garasjeeiendommen.

§ 14
Vedlikeholdskostnader

Kostnader med drift og vedlikehold av Garasjeeiendommen skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. Eiendomsforsikring, jf. § 17,
b. Kostnader til vedlikehold av Garasjesameiets eiendom,
c. Strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
d. Drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg,
e. Renhold,
f. Kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer.

Plikt til kostnadsdekning begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16
Ansvar utad

Den enkelte sameier hefter utad ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17
Forsikring

Garasjeeiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

****

HUSORDENSREGLER FOR LANGHUS 1405 SAMEIE 1

Vedtatt på ordinært årsmøte 12.05.2022, sist endret på ordinært årsmøte 11.05.2023.

Hensikten med ordensreglene er å verne om sameiets eiendom, sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre, og sikre gode naboforhold. Hver enkelt seksjonseier/ beboer er ansvarlig for at bestemmelsene blir overholdt.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Eierne er ansvarlig for å etterleve reglene, for egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere slik at de blir kjent med reglene og overholder de.

#1 Fellesarealer

Alt utenfor din dør i trappeoppgang tilhører fellesskapet. Trappeoppgangen skal ikke benyttes til oppbevaring av private ting som sko, støvler, blomster eller lignende.

Skade som blir påført utstyr, utearealer eller fellesarealer i bygningsmassene vil bli viderefakturert den som er skyldig i skaden.

 # 2 Nattero

Det skal være ro i sameie etter kl. 23.00. Støyende uteaktiviteter som ballspill eller lignende avsluttes kl. 22.00.

 # 3 Støyende arbeid

Støyende arbeid må kun finne sted i tidsrommet kl.08.00 – 20.00 på hverdager og kl. 10.00 – 18.00 på lørdager. På søndager og andre høytidsdager skal støyende arbeid ikke finne sted.

Støyende arbeid er banking, boring i betongvegger, sliping, saging, etc.

 # 4 Matlaging ute

Matlaging på veranda eller terrasse er tillat så lenge den foregår med gass eller elektrisitet. Gass må oppbevares utendørs. Om man røyker er det viktig å påse at dette ikke er til ulempe for andre. Det bør ikke røykes ute etter kl. 23.00.

#5 Gapahuk og bålplass

Gapahuk og bålplass kan benyttes i tidsrom der bålbrenning er tillatt av det offentlige og når det er tilrådelig i forhold til vær og vind. Det skal være ro og bålbrenning avsluttet innen kl. 22.00.

 # 6 Uteområdet med trær

Det er ikke tillatt å hogge ned trær, kutte ned busker eller fjerne tørre nedfallstrær på kollen der gapahuken befinner seg. Dette er et «vernet»- område beregnet for rekreasjon og fine stunder.

 # 7 Søppel på fellesområder

Det henstilles til at alle bidrar til å holde det pent og ryddig rundt oss. Ser du søppel så plukk det opp. Vi er et sameie der vi eier «alt» i sammen. Det er viktig å ta vare på våre verdier. Søppel må ikke hensettes på fellesareal.

Det er ikke tillatt å kaste noe ned fra verandaer eller vinduer oppover i etasjene. Vær nøye med å ta vare på sigarettsneiper, snusposer og annen emballasje tilhørende denne type aktiviteter. Det kan være skadelig for små barn og dyr, samt lite hyggelig for øvrige beboere.

 # 8 Kjøring på fellesareal

Kjøring opp foran blokk inngangene er forbudt. Kjøring kan likevel gjøres dersom dette er mest hensiktsmessig. Husk å flytt bilen så fort oppdraget er utført. Legg en lapp i frontruta med navn og telefonnummer i tilfelle noe skulle skje.

 # 9 Velferdsrommet

Velferdsrommet kan bestilles og brukes kun av beboere i sameiet. Prisen er kr 400 pr døgn – dette inkluderer strøm, utstyr på toalettet og eventuelt vaskemidler. Etter bruk skal rommet, kjøkkenavdeling og toalett rengjøres.

Enten gjør dere det selv eller det kan bestilles rengjøring til en pris av kr 1000. Dersom noe blir ødelagt kommer det en faktura på det. Dersom rengjøring ikke blir godkjent, blir det bestilt rengjøring (kr 1000). Bestilling skjer via VIBBO eller dialog med ansvarlig for utleie i styret. Skade påført inventar eller lokale vil bli viderefakturert den enkelte leietager.

 # 10 Postkasse skilt

Navneskilt til postkasser kan bestilles igjennom styret eller bestille selv i henhold til FDV. Hvit skrift på sort bakgrunn.

 # 11 Navneskilt ved egen inngangsdør

Skal du ha skilt ved din dør skal det plasseres ved siden av døra, ikke på døra.

 # 12 Skadedyr

På grunn av faren for å tiltrekke seg skadedyr er det ikke tillatt å ha julenek, fuglemat eller lignende på den enkeltes veranda eller terrasse. Det samme gjelder all annen oppbevaring av ting som er spiselig eller kan tiltrekke seg skadedyr på annen måte.

 # 13 Avskjerming

Vi anbefaler bruk av pil levegg for avskjerming imellom boenheter festet uten mekanisk inngrep i bygningens fasader. Farger på solavskjerming og markiser i henhold til FDV.

 # 14 Kjøring og parkering

Det henstilles til at den enkelte beboer er nøye med å overholde bilregler og påse at man ikke kjører på plenen. I garasjeanlegget må det utvises spesielt aktsom kjøring og all kjøring skal foregå under 15 km/t.

 # 15 Garasjeplass

Har du betalt for en parkeringsplass i garasjeanlegget er det kun tillatt med en bil inne. Gjesteparkering i garasjeanlegg skal ikke benyttes av beboer. Garasjeplass kan ikke leies ut til personer som ikke har tilhørighet i sameiet. Beboere som ikke overholder reglene for bruk av gjesteparkeringene, kan bli tauet bort for egen regning og risiko.

 # 16 Parkering på egen plass

Plasser bilen slik at du er godt innenfor din tildelte biloppstillings plass i garasjeanlegget. Har du mye snø på bilen er det fint å fjerne dette ute før du kjører inn.

 # 17 Boder

Det er ikke tillatt å oppbevare eksplosive eller brennbare væsker i bodene. Det samme gjelder illeluktende stoff eller annet som kan sjenere beboere.

18 Utbygging av terrasser og pergola på bakkeplan

Pergola er tillatt dersom den ikke er søknadspliktig etter byggeforskriftene. Materiale og fargevalg må tilpasses den øvrige bygningsmassen. Farge på rammeverk er mørk grå/sort. Er det duk skal denne tilsvare farger som angitt for markiser i FDV. (Mørk grå)

19 Hekker mellom naboer

En hekk mellom naboer, plassert på tomtegrensa, kan være maksimum 1,8m høy.

En terrasse kan ikke stikke lenger enn 4,0m fra bygningens yttervegg. Også kalt fasadeliv.

Terrassen kan ha et rekkverk på 1,2m. Den kan ikke være overbygd og må utføres i samme materiale som den originale terrasse levert av utbygger.

20 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyrehold ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dyr skal holdes i bånd utendørs og pose må medtas/ brukes. Dyr skal holdes borte fra lekeplasser og sandkasser. Eier er ansvarlig hvis skader oppstår.

21 Brannalarm

Utløsning av brannalarm i forbindelse med matlaging eller fysisk kontakt med røde brannvarslere vil medføre en viderefakturering til den som har utløst brannvarsleren. Det er viktig at ventilator starter litt før matlaging, og at man følger med på det man steker.

Er brannalarmen utløst er det kun 110 som gjelder. Lyden kan skrues av dersom det er falsk alarm, men det er brannvesenet som tilbakestiller.

Ved falsk alarm følg grønn anvisning ved brannsentral.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Seksjon 3207-107/1156/0/55

Norkart
Utskriftsdato: 20.05.2025 12:32

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	22.09.2021	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	90/7266	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	107/1156, 107/1156/0/1, 107/1156/0/2, 107/1156/0/3, 107/1156/0/4, 107/1156/0/5, 107/1156/0/6, 107/1156/0/7, 107/1156/0/8, 107/1156/0/9, 107/1156/0/10, 107/1156/0/11, 107/1156/0/12, 107/1156/0/13, 107/1156/0/14, 107/1156/0/15, 107/1156/0/16, 107/1156/0/17, 107/1156/0/18, 107/1156/0/19, 107/1156/0/20, 107/1156/0/21, 107/1156/0/22, 107/1156/0/23, 107/1156/0/24, 107/1156/0/25, 107/1156/0/26, 107/1156/0/27, 107/1156/0/28, 107/1156/0/29, 107/1156/0/30, 107/1156/0/31, 107/1156/0/32, 107/1156/0/33, 107/1156/0/34, 107/1156/0/35, 107/1156/0/36, 107/1156/0/37, 107/1156/0/38, 107/1156/0/39, 107/1156/0/40, 107/1156/0/41, 107/1156/0/42, 107/1156/0/43, 107/1156/0/44, 107/1156/0/45, 107/1156/0/46, 107/1156/0/47, 107/1156/0/48, 107/1156/0/49, 107/1156/0/50, 107/1156/0/51, 107/1156/0/52, 107/1156/0/53, 107/1156/0/54, 107/1156/0/55, 107/1156/0/56, 107/1156/0/57, 107/1156/0/58, 107/1156/0/59, 107/1156/0/60, 107/1156/0/61, 107/1156/0/62, 107/1156/0/63, 107/1156/0/64, 107/1156/0/65, 107/1156/0/66, 107/1156/0/67, 107/1156/0/68, 107/1156/0/69, 107/1156/0/70, 107/1156/0/71, 107/1156/0/72, 107/1156/0/73, 107/1156/0/74, 107/1156/0/75, 107/1156/0/76, 107/1156/0/77, 107/1156/0/78, 107/1156/0/79, 107/1156/0/80, 107/1156/0/81, 107/1156/0/82, 107/1156/0/83, 107/1156/0/84, 107/1156/0/85, 107/1156/0/86, 107/1156/0/87, 107/1156/0/88, 107/1156/0/89, 107/1156/0/90, 107/1156/0/91, 107/1156/0/92, 107/1156/0/93, 107/1156/0/94, 107/1156/0/95, 107/1156/0/96, 107/1156/0/97, 107/1156/0/98, 107/1156/0/99, 107/1156/0/100, 107/1156/0/101
Seksjonering Seksjonering	10.09.2021 13.09.2021	OPPM-21/00861	Tinglyst 24.09.2021	107/1156 (-1019,4), 107/1156/0/1 (57,2), 107/1156/0/2 (38,4), 107/1156/0/3 (27,3), 107/1156/0/4 (32,3), 107/1156/0/26 (95,9), 107/1156/0/27 (58), 107/1156/0/28 (48,6), 107/1156/0/29 (102,9), 107/1156/0/46 (99,7), 107/1156/0/47 (42,2), 107/1156/0/48 (42,2), 107/1156/0/49 (53,7), 107/1156/0/50 (67,1), 107/1156/0/70 (76,9), 107/1156/0/71 (57,6), 107/1156/0/72 (43,9), 107/1156/0/76 (32,3), 107/1156/0/77 (43)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori

ENGEBRETSEN PETTER STRØM F171191*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Teglverksfaret 13 1405 1405 LANGHUS	Bosatt (B)
ENGEBRETSEN IDA STRØM F301285*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Teglverksfaret 13 1405 1405 LANGHUS	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Teglverksfaret 13	H0201	107/1156/0/55	90,2	4	1	1	Kjøkken

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3207-107/1156/0/100	Seksjon	1/101

Adresse

Vegadresse: Teglverksfaret 13

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1405 LANGHUS	Kirkesogn	02100301 LANGHUS
Grunnkrets	206 Langhus senter	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	4 Langhus	Skolekrets	11 Vevelstadåsen

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300769567		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	06.01.2023

1: Bygning 300769567: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 06.01.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1850,2
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1850,2
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	24

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	19.09.2019	10.10.2019
Igangsettingstillatelse	26.04.2021	27.04.2021
Endre bygningsdata	28.04.2021	28.04.2021
Endre bygningsdata	13.09.2021	13.09.2021
Midlertidig brukstillatelse	27.09.2022	27.09.2022
Ferdigattest	06.01.2023	09.01.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Teglverksfaret 13	H0201	107/1156/0/55	90,2	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	4	329,4	0	329,4	0	0	0
H04	5	376,6	0	376,6	0	0	0
H03	5	375,6	0	375,6	0	0	0
H02	5	375,6	0	375,6	0	0	0
H01	5	393	0	393	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 107/1156

Bruksnavn		Beregnet areal	10474.3
Etablert dato	03.11.2020	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6625627.72	603552.02		Ja	10474.3	



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	1156	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	55
Adresse	Teglverksfaret 13, 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

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- 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/11483/KPLAN2026_Forhold%20som%20avklares%20og%20belyses%20i%20reguleringsplaner.pdf - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11741/KPLAN2026_Bestemmelser%20med%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 11 493 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 7 m^2 **Arealbruk** Parkering,Nåværende
	Delareal 11 486 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal	11 493 m^2
BestemmelseOmrådenavn	Prioritert utbyggingsområde Langhus
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	3 025 m^2
KPHensynsonenavn	H210
KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Delareal	2 905 m^2
KPHensynsonenavn	H220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201702 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201702)
Navn	LANGHUSSENTERET 3B
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.10.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/4096/201702_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 81 m^2 **RPHensynsonenavn** H140 **RPSikring** Frisikt
	Delareal 11 291 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, blokker **Feltnavn** BBB
	Delareal 60 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** o_SVG3
	Delareal 127 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** o_SVG1
	Delareal 604 m^2 **Bestemmelsesområde** utforming

Id	201311 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201311)
Navn	LANGHUS SENTRUMSOMRÅDE
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/3118/201311_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 15 m^2 **Formål** Gangveg/gangareal/gågate **Feltnavn** GV1

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

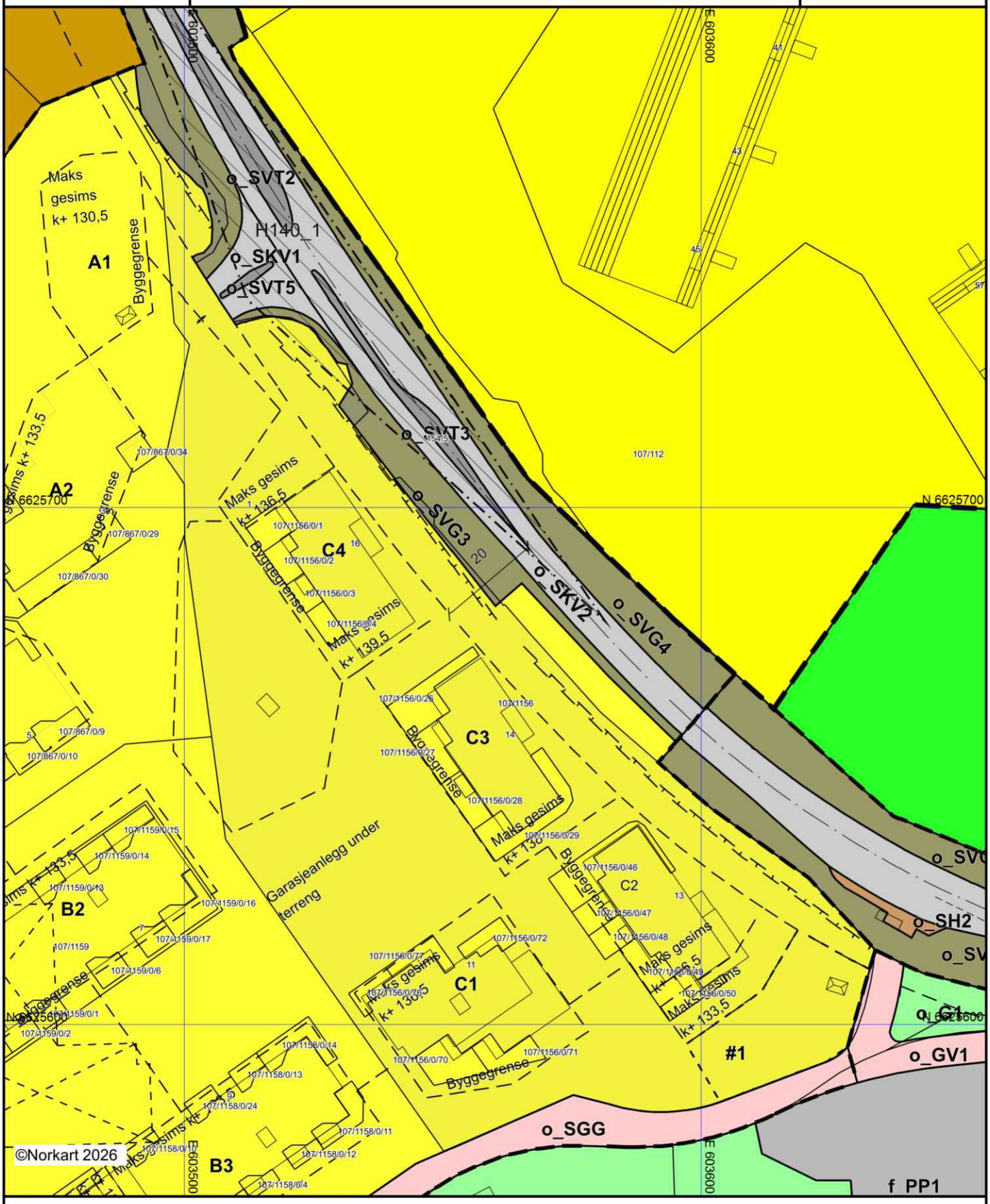
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/1156/0/55
Adresse: Teglverksfaret 13
Dato: 14.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Blokkbebyggelse
- Gang-/sykkelveg
- Friområder

Reguleringsplan PBL 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

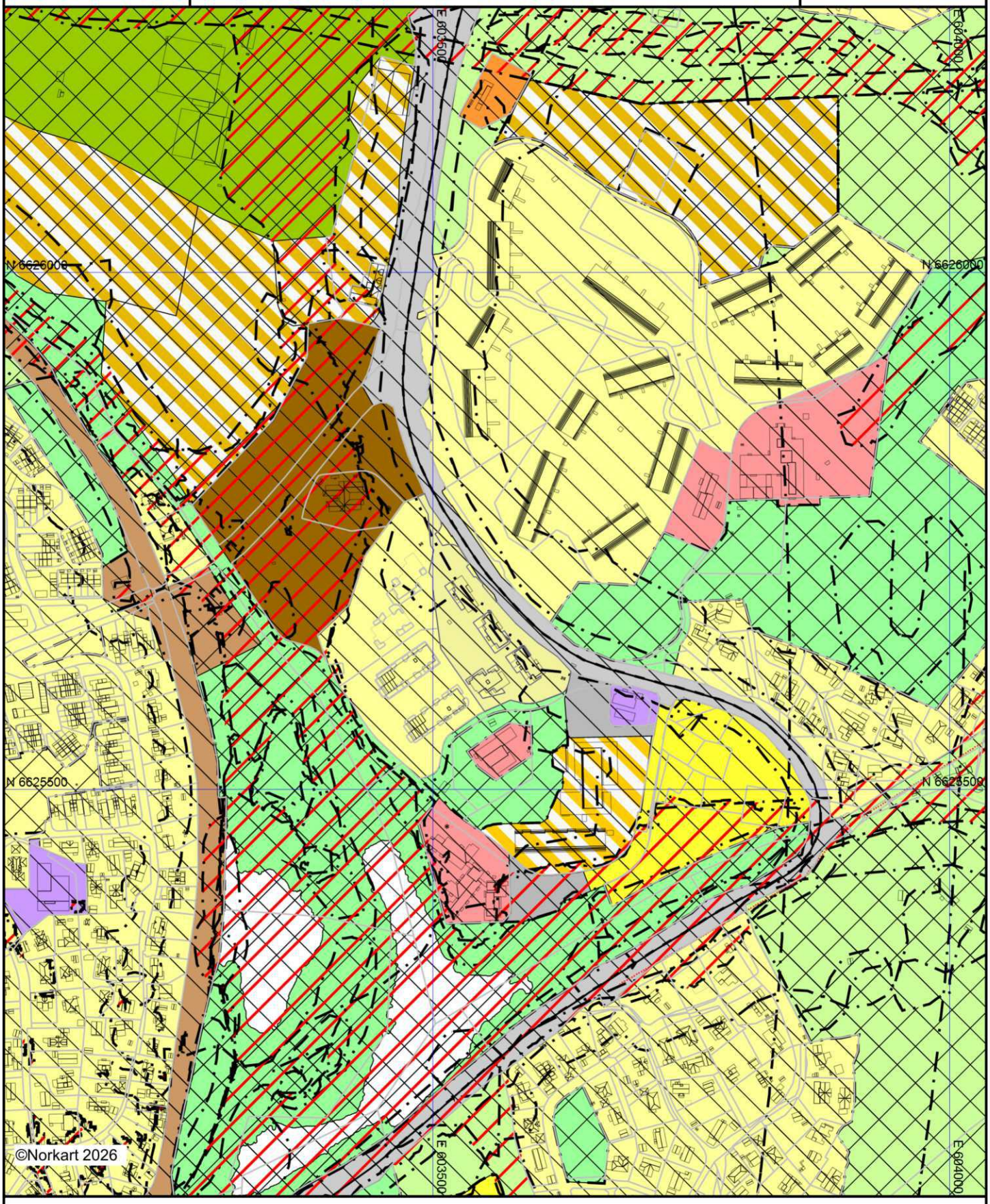
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/1156/0/55
Adresse: Teglverksfaret 13
Dato: 14.10.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Ark. L12/201311

Vedtatt av
Ski kommunestyre
17.6.2015



SKI KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser til
Områderegulering for «Langhus sentrumsområdet»

1 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til

Bebyggelse og anlegg

- *Bolig – blokkbebyggelse (1113)*
- *Sentrumsformål (1130)*
- *Institusjon (1163)*
- *Kirke / annen religionsutøvelse (1164)*
- *Industri (1340)*
- *Bensinstasjon / vegserviceanlegg (1360)*
- *Idrettsanlegg (1400)*
- *Bolig / forretning (1801)*
- *Bolig / tjenesteyting (1803)*
- *Idrett / tjenesteyting*
- *Idrett / bolig*
- *Idrett / bolig / tjenesteyting*
- *Bebyggelse og anlegg /andre hovedformål*

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- *Veg (2010)*
- *Gang- og sykkelvei (2015)*
- *Gangveg (2016)*
- *Annen veigrunn – grøntareal (2019)*
- *Bane (2020)*
- *Parkering (2080)*
- *Kombinert formål for samferdselsanlegg og / eller teknisk infrastrukturtraseer (2800)*

Grønnstruktur

- *Grønnstruktur (3001)*
- *Naturområde (3020)*
- *Friområde (3040)*
- *Park (3050)*

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

- *Naturområde i sjø og vassdrag (6610)*

Hensynssoner

Faresone flom (320)
Faresone høyspenningsanlegg (370)
Hensyn friluftsliv (530)
Bevaring naturmiljø (560)
Bevaring kulturmiljø (570)

2 Plankrav og krav om nærmere dokumentasjon

2.1 Krav om detaljregulering

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg, kan tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 ikke finne sted før detaljreguleringen for området er vedtatt.

Det kan vurderes unntak fra plankravet for tiltak nevnt i pbl §§ 20-2, 20-3 og 20-4.

Følgende felter skal inngå i samme detaljreguleringsplan

- S1, S2, S3, V2, PP/V, BA/SA1, AVG2, GS2, GV2
- BB2, BB3, V3
- IA1, IA1/T1 og IA / BB1 (dersom området skal detaljreguleres til idrett)
- IA/BB/T1 og IA/BB/T2

Utvikling av området S1-S3 må vurderes i sammenheng med eventuell bebyggelse i tilgrensende skråninger i felt BB/T og IA/BB/T1.

2.2 Innhold i detaljreguleringen

Detaljreguleringen skal vise atkomst, parkeringsløsning, internt vegnett, bebyggelsens utforming, høyder og plassering, lekearealer og utomhusarealer forøvrig. Ved detaljplanen skal det utarbeides illustrasjonsplan, snitt, modell, perspektivtegninger eller andre illustrasjoner som gjør rede for bebyggelsens virkninger i landskapet og terrengbearbeiding. Det skal også utarbeides sol/skyggekart som viser konsekvensene for omgivelsene.

Utover det skal det

- dokumenteres hvordan kravene i *Overordnet kvalitetsprogram for klima- og miljøvennlig byutvikling i Ski kommune* er fulgt opp.
- Redegjøres for tilrettelegging for gående og syklende
- redegjøres for lokalklima
- foreligge geoteknisk dokumentasjon (spesielt i S1-S3 og BB3)

2.3 Krav til utomhusplan

Ved innsending av søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan for byggeområdet, som skal godkjennes av bygningsmyndigheten. Utomhusplanen skal vise bygningers plassering, høyde og utforming, adkomst, parkering, terrengbehandling, forstøtningsmurer, utforming av utearealer og beplantning. Utomhusplan skal ligge til grunn ved behandling og godkjenning av rammetillatelse.

2.4 Utbyggingsavtale

For kommunens bruk av utbyggingsavtaler gjelder kommunestyrets vedtak etter §17-2 av 08.11.2006, og bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 3, vedtatt 22.11.2011.

Kostnader til felles infrastrukturtiltak skal i tillegg til en eventuell offentlig andel fordeles forholdsmessig på utbyggingsområder innenfor planområdet.

Opparbeiding av teknisk og grønn infrastruktur innenfor de enkelte utbyggingsområdene som parkering, gang- og sykkelveier, vann og avløp, energi, lekeplasser og uteoppholdsarealer, skal bekostes av utbyggerne innenfor det enkelte utbyggingsområde.

3 FELLES BESTEMMELSER

3.1 Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgraden er definert ved BRA og / eller % BYA. Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan for etasjehøyder over 3 m.

Målbare plan / garasjeanlegg som ligger helt under terreng eller har himling lavere enn 1,0 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bruksarealet.

3.2 Byggehøyder

Maksimalt tillatt byggehøyde er angitt som kotehøyder og / eller høyde over ferdig planert terreng.

3.3 Byggegrenser

For arealer langs jernbanen er det fastsatt en byggegrense på 30 m fra midten nærmeste spor. For arealer langs Vevelstadveien er det fastsatt en byggegrense på 20 m fra senterlinje veg. Hvor byggegrenser ikke er vist i plankartet fastsettes disse ved detaljreguleringen.

3.4 Boligstørrelser

Det skal være varierte boligstørrelser i hvert av delfeltene der det legges til rette for bolig. Leilighetsfordelingen i hvert felt fastsettes ved detaljregulering. Boenheter på under 40 m2 BRA tillates ikke.

3.5 Uteoppholdsareal og lekeplasser for bolig

Minste felles uteoppholdsareal skal være 25 % av m2 BRA bolig. Felles uteoppholdsareal skal i sin helhet ligge på terreng eller lokk på/over gateplan. Samlet felles uteareal (SFUA) skal være minst 500 m² der forholdet mellom lengde og bredde er maks 2:1.

Mellom bygninger og felles uteoppholdsareal skal høyde/lengdeforholdet være Bredde > 1,5 Høyde. Minimumsavstand mellom bygningene skal være 17 meter.

Felles uteoppholdsareal på terreng/lokk, skal kunne beplantes med trær og annen vegetasjon. Dersom den beplantede delen av utearealet ligger på lokk, skal konstruksjonen dimensjoneres for en jorddybde på minst 0,8 meter.

For boligbebyggelse med mer enn fire boenheter skal det opparbeides lekeplass tilpasset barn i ulike aldersgrupper. Lekearealet skal være minimum 150 m2, maksimalt 50 meter trafikksikker gangavstand fra boligene. Lekeplasser kan tillates på hevet gårdsrom og inngår i beregningen av felles uteoppholdsareal.

Kvartalslekeplass skal minimum anlegges for hver 150 boliger. Arealet skal være minst 1,5 dekar og ikke ligge lenger fra bolig enn 200 meter trafikksikker gangavstand. Kvartalslekeplasser inngår i beregningen av felles uteoppholdsareal.

Strøkslekeplass skal minimum anlegges for hver 500 boenhet. Arealet skal være minst 2,5 daa og ikke lenger fra bolig enn 500 m.

Leke- og oppholdsarealer skal være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensing. Arealene skal ha gunstig beliggenhet og være solbelyst i minst 5 timer ved jevndøgn.

I parker, torg og gater kan det kreves innpasset lekeplasser som bidrar til å dekke behov i planområdet. Lekeplassene skal være allment tilgjengelige og gis variert utforming og innhold, slik at de er tilpasset ulike aldersgrupper.

3.6 Utforming av byrom og bygninger

Byggverk skal gis tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon, samt eksisterende bygde og naturgitte omgivelser.

Det skal vektlegges god bokvalitet med hensyn til lys, oppholdsarealer, energibruk, innsyn, materialbruk og forholdet mellom privat, felles og offentlig areal.

I leilighetsbygg er det ikke tillatt med svalganger mot offentlig gate eller byrom.

I bebyggelse, hvor førsteetasje benyttes til næring, skal førsteetasjens gulv plasseres i samme kote som det omkringliggende terreng. Der hvor førsteetasje benyttes til boliger skal gulvkoten ligge minimum 0,8 meter over offentlig gate eller byrom. Kravene kan fravikes i bebyggelse med blandet formål bolig/næring i førsteetasje.

Tekniske bygg og installasjoner på tak tillates å stikke inntil 3,0 meter opp over tillatt bygningshøyde, og med maksimalt 10 % BYA av underliggende etasjeplan. Tekniske bygg og installasjoner skal trekkes minimum 3 meter inn fra fasadelivet. Små takoppbygg og tekniske installasjoner på inntil 1,0 meters høyde tillates plassert nærmere gesims enn 3 meter.

Arkader og overbygde fortau er ikke tillatt mot Gamle Vevelstad veien.

3.7 Parkeringskrav

Parkering skal som hovedprinsipp lokaliseres i kjeller/under terreng. Parkering i førsteetasje er ikke tillatt mot offentlig gate eller byrom.

Minimum 5 % av parkeringsplassene for bil skal utformes som handicapplasser. Plassene skal lokaliseres i nærhet av inngangspartier.

I leilighetsbygg med felles parkeringsanlegg skal minst 20 % av plassene ha fremlagt dedikert kurs til ladepunkt for el-biler, og samtlige parkeringsplasser skal bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge alle p-plasser for opplading. For offentlig tilgjengelige parkeringsanlegg og næringsbygg skal minst 20 % av parkeringsplassene ha ladepunkt for el-biler, og bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge 50 % av parkeringsplassene for opplading.

Parkeringskrav	*Bil*	*Sykkel*
Bolig	Minimum 1,1 plasser per boenhet. I BB2 og BB3 3 skal det være minimum 1,3 plasser per boenhet.	Minimum 2,5 plasser / 100 m2 BRA
Kontor / administrasjon	Maks 0,7 parkeringsplasser /100 m2 BRA	Minimum 2,5 plasser / 100 m2 BRA
Forretning	Maks 2 parkeringsplasser / 100 m2 BRA	Minimum 1 plass / 100 m2 BRA
Bevertning	Minimum 0,2, Maks 0,3 parkeringsplasser / 100 m2 BRA	Minimum 1,5 plasser / 100 m2 BRA.
Industri, lager	Minimum 0,3 og maks 0,8 parkeringsplasser / 100 m2 BRA	Minimum 1 plass / 100 m2 BRA.
Bensinstasjon	Maks 5 parkeringsplasser / stasjon	Minimum 5 plasser / stasjon
Tjenesteyting	Maks 1 parkeringsplass / 100 m2 BRA. Minimumskrav vurderes i den enkle saken.	
- Barnehage		Minimum 1 plass / årsverk
- Treningssentre		Minimum 1 plass / 100 m2 BRA
- Øvrig		Vurderes i den enkelte saken
Idrettsanlegg	Minimum 0,2 parkeringsplasser og maks 0,4 pl. / tilskuerplass	Minimum 0,3 plasser / tilskuerplass

Besøksparkering skal være 0,15 / boenhet.

Minimum halvparten av sykkelparkeringen skal plasseres i direkte tilknytning til inngangspartier i den enkelte bygning. 50 % av den samlede sykkelparkeringen skal være overdekket. Sykkelparkering kan være felles for flere eiendommer. Sykkelparkering på terreng skal innpasses på en hensiktsmessig måte i forhold til arkitektur og annen arealbruk. Sykkelparkering i konstruksjon skal være lett tilgjengelig fra inngangspartier og utformes med tanke på tyverisikring.

3.8 Innfartsparkering for bil og sykkel ved Vevelstad stasjon

Innfartsparkering skal lokaliseres i et parkeringshus. Det skal være minimum 250 biloppstillingsplasser.
Ved Vevelstad stasjon skal det etableres sykkelparkeringsplasser, hvorav minst halvparten skal ha takoverdekning. Antall plasser fastsettes i detaljreguleringen.

3.9 Overvannshåndtering

Alt overvann innenfor planområdet skal håndteres og renses lokalt, på en slik måte at det ikke medfører økt flomfare eller forurensning nedstrøms i vassdraget. For alle tiltak skal det være lokal overvannsdisponering for hensiktsmessig oppsamling og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Overvann tillates ikke ført direkte til harde overflater som ikke er del av anlegg for overvannshåndtering. Overvannssystem skal utformes slik at skader/ulemper ved flom ikke oppstår. Ved beregning av overvannsmengder skal klimafaktor 1,5 legges til grunn.

Løsning for overvannshåndtering skal vises i detaljreguleringer for de enkelte felt/kvartal.

Følgende minimumskrav til blågrønn faktor (BGF) skal oppfylles:

- Utbygging/prosjekter. 0,8
- Allment tilgjengelige gater og plasser. 0,4

3.10 Flomveier

Trygge og åpne flomveier (herunder spesielt gater, veier, gang-/sykkelstier, fortau) skal sikres og minimum dimensjoneres for 200-årsflom med 50 % klimapåslag. Ved alle nye tiltak skal åpne løsninger så vidt mulig benyttes. Det skal sikres erosjonssikker avrenning av flomvann.

Eksisterende konstruksjoner som hindrer flomveiene skal vurderes fjernet. Bygninger og anlegg i områder som berører flomveger skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Gjennomgående nødflomveger fra områder beliggende ovenfor planområdet skal ivaretas.

3.11 Støy

Ved søknad om bygging av støyfølsom bebyggelse i gul eller rød sone, eller søknad om etablering av støyende virksomhet i sentrum, skal detaljert støyfaglig utredning foreligge. Utredningen skal vise støyforholdene for nåværende situasjon og en prognosesituasjon i henhold til tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2012. Avbøtende tiltak skal beskrives.

Unntak kan gis for fasader som vender mot jernbanen og Gamle Vevelstad veien hvor det tillates overskridelse av grenseverdiene for støy fra vei- og jernbanetrafikk. Som avbøtende tiltak skal følgende oppfylles for planen:

- Alle boenheter skal være gjennomgående med tilgang til stille side, hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles.
- For hver boenhet skal minimum 50 % av oppholdsrom inkludert minimum ett soverom ha
  vindusfasade mot stille side, hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles
- Alle boenheter skal ha tilgang til privat eller felles utearealer hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles
- Minimum 75 % av felles uteoppholdsareal skal tilfredsstille grenseverdiene for støy i tabell 3.

Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis. Det kreves uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse av støyskjermingstiltak. For håndtering av støy i anleggsperioden gjelder tiltak i tabell 4 og 6 i retningslinje T-1442/2012.

3.12 Grunnforurensing

Ved planlegging av bebyggelse, uteareal og anlegg i områder hvor det kan være mistanke om grunnforurensning, skal det utføres grunnundersøkelser. Ved en evt. påvisning av grunnforurensning skal dette behandles i henhold til forurensningslovens kapittel 2.

3.13 Universell utforming

Universell utforming skal være et grunnleggende prinsipp for utforming av all ny bebyggelse og utomhusarealer innenfor planområdet. Offentlige uterom og offentlig tilgjengelige -og/eller publikumsbygg skal utformes universelt for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Reguleringsplan som inneholder byggverk og utearealer som utløser krav til universell utforming og tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne, skal suppleres med dokumentasjon for hvordan kravene ivaretas.

3.14 Naturmangfold

Ved planting skal det ikke benyttes arter som er svartelistet, inkludert parklind og sølvlind eller andre arter som kan ha negative miljøkonsekvenser. Det skal fortrinnsvis benyttes stedegne arter. Større trær (stammeomkrets > 60 cm) skal, så langt som mulig, bevares. Ved massehåndtering skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter. Svartelistearter skal kartlegges før anleggsstart.

3.15 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminneavdelingen i Akershus fylkeskommune varsles, jf Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

3.16 Kvalitetsprogram

Det skal utarbeides kvalitetsprogram ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner som omfatter nybygg over 5000 m2 BRA. Kvalitetsprogrammet skal med utgangspunkt i «Overordnet kvalitetsprogram for klima- og miljøvennlig sentrumsutvikling i Ski kommune» redegjøre for transport, energibruk, bebyggelse og bokvalitet, by- og gaterom og blågrønn struktur.

3.17 Miljøoppfølgingsprogram

Det skal utarbeides miljøoppfølgingsprogram (MOP) som sikrer at området utbygges med hensyn til natur og miljø, samt begrenser ulempene for omgivende boligområder.

Et forslag til MOP skal foreligge sammen med forslag til detaljreguleringsplan, og legges samlet ut til offentlig ettersyn. Søknad om rammetillatelse kan ikke behandles før det foreligger et miljøoppfølgingsprogram godkjent av kommunen.

3.18 Renovasjon

Avfallsanlegg plasseres under bakken eller innenfor bebyggelsen, eller med annen løsning der arealet ikke eksponeres mot eller gir ulemper for gater eller byrom. Løsninger skal ikke kreve areal på bakken, og kan løses gjennom nedgravde avfallsløsninger i form av nedgravde containere eller avfallssug eller innenfor bebyggelsen. Det skal tilrettelegges for henting med lastebil.
Felles avfallsløsning skal etableres for flere kvartaler/felt der forholdene ligger til rette for det. Det skal utarbeides en renovasjonsteknisk plan for planområdet.

4 Områder for bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, Nr.1)

4.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB2 – BB3)

4.1.1 Området BB2

Arealbruk
I området skal det oppføres boligblokker.

Utnyttelsesgrad og høyder
Maks tillatt bebygd areal (BYA) er 25 %. Maks BRA er 9500 m2. Maks gesimshøyde er 12,5 m over ferdig planert terreng. Maks kotehøyde er 127 og fastsettes endelig ved detaljregulering.
Bebyggelse kan oppføres i maks 4 etasjer.

Atkomst
Område skal ha kjøreatkomst fra Langhussenteret. Utbyggingen forutsetter oppgradering av kryss Langhussenteret / Vevelstadveien.

Parkering
Parkering skal legges under bakken.

4.1.2 Området BB3

Arealbruk
I området skal det oppføres boligblokker.

Utnyttelsesgrad og høyder
Maks tillatt bebygd areal (BYA) er 25 %. Maks BRA er 5500 m2. Maks gesimshøyde er 12,5 m over ferdig planert terreng. Maks kotehøyde er 119. Bebyggelse kan oppføres i maks 4 etasjer.

Atkomst
Område skal ha kjøreatkomst fra Langhussenteret. Utbyggingen forutsetter oppgradering av kryss Langhussenteret / Vevelstadveien.

Parkering
Parkering skal fortrinnsvis legges under bakken. Endelig parkeringsløsning vurderes med tanke på grunnforhold og flom.

Grunnforhold og flom
Ved detaljregulering skal det gjennomføres supplerende undersøkelser for grunnforhold og flom.

4.2 Sentrumsformål (S1-S3)

Arealbruk
I S1 og S3 tillates forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor og bevertning. I S2 tillates bolig og tjenesteyting. Fordeling av funksjoner mellom feltene og spesifisering av type tjenesteyting fastsettes ved detaljregulering. Det tillates ikke forretning for plasskrevende varer. Publikumsrettete funksjoner er kun tillatt i 1.etasje mot gater og plasser / byrom, og skal i all hovedsak konsentreres i S1 og / eller S3 nærmest Vevelstad stasjon.

I felt S2 kan det oppføres et parkeringshus. Parkeringshus skal ha minst 250 plasser.

Eksisterende barnehage (4 avdelinger) kan opprettholdes, men skal innpasses i en ny bebyggelsesstruktur. Utbyggingen i S3 forutsetter at bussholdeplass / snuplass i felt er relokalisert, enten i eller utenfor sentrumsområdet.

Det tillates inngrep i / flytting av bekk i S1 og S2. Bekken skal i så fall reetableres i nytt løp som naturlig bekk med kantvegetasjon og erosjonssikring på begge sider. Inngrep i vassdraget forutsetter at vassdragstekniske konsekvenser utredes. Det skal utarbeides en detaljplan for reetableringen hvor det redegjøres for revegetering og metoder for erosjons- og flomsikring.

I detaljregulering av sentrumsområdet skal det settes av areal til torg/samlingsplass, samt gangforbindelser internt i området.

Utnyttelsesgrad og høyder
For S1-S3 samlet tillattes maks 43.500 m2 BRA. Derav skal det være
- maks 3000 m2 BRA forretning, derav maks 2.000 m2 dagligvareforretning
- maks 1.500 m2 BRA for kontor
- minst 8.500 m2 BRA for parkeringshus
- minst 24.000 m2 BRA for bolig

En begrenset økning av totalt forretningsareal kan bli vurdert i detaljregulering.

Maks BRA for S1 er 8500 m2, for S2 10.000 m2 og S3 25.000 m2.

Bebyggelse kan oppføres i inntil 7 etasjer. Maks takhøyde er 22 m over ferdig planert terreng. Maks kotehøyde er + 127. Endelig fastsettelse av høyder og grad av utnyttelse vil bli vurdert i forhold til krav til uteareal, sol, skygge og vindforhold.

Atkomst
Delfeltene skal ha atkomst fra Gamle Vevelstad vei (o_V2). Avkjørselspunkter langs veien avklares i detaljreguleringen. Kjøreatkomsten og gang- og sykkelforbindelse gjennom S2 til idrettsanlegg skal opprettholdes. Alternativ kjøreatkomst til idrettsanlegg, IA/BB/T1, IA/BB/T2 og IA/BB1 kan være fra rundkjøringen Vevelstadveien / Vevelstadåsen.
Eksisterende gangforbindelse mellom Gamle Vevelstad vei (o_V2) og BB/T gjennom S3 skal opprettholdes. Det skal opparbeides en gangforbindelse fra Gamle Vevelstad vei (o_GS2) til gang- og sykkelveien (o_V2) langs østre grensen av S3.

Grunnforhold og flom
Ved detaljregulering skal det gjennomføres supplerende undersøkelser for grunnforhold og flom.

4.3 Kirke / annen religionsutøvelse (o_T1)
Området kan brukes til kirke. Området er ferdig utbygd. Det gjelder plankrav, jf. § 2.1 reguleringsbestemmelser.

4.4 Institusjon (o_T2)
Arealbruk
Området skal nyttes til institusjon: bo og servicesenter for eldre.

Utnyttelsesgrad og høyder
Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 40 %. Bebyggelsen skal oppføres i maks 3 etasjer. Maks gesimshøyde er 11 m. Maks takhøyde er 13m. Maks kote er +121.

Parkering
Parkeringsplassene skal legges til byggets underetasje. Markparkering i regulert tillates ikke. Det kan disponeres 12 parkeringsplasser i offentlig trafikkområde.

4.5 Industri
Området kan brukes til industri. Det gjelder plankrav, jf. § 2.1 reguleringsbestemmelser.

4.6 Bensinstasjon / vegserviceanlegg
Området kan brukes bensinstasjon / vegserviceanlegg. Det gjelder plankrav, jf. § 2.1 reguleringsbestemmelser.

4.7 Idrettsanlegg (o_IA1)
Området skal brukes til idrett. Det gjelder plankrav jr. 2.1. reguleringsbestemmelser. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det være utarbeidet en felles detaljregulering for hele idrettsområdet (felter IA1og IA/T1). I detaljreguleringen skal det nærmere spesifiseres type, plassering og omfang av tiltak som kan tillates. Det skal også vurderes alternativ atkomst, parkering og arealbruk i forhold til dagens situasjon. Detaljreguleringen skal være basert på en vurdering av det langsiktige behovet (15-20 år) for idrettsanlegg på Langhus.

4.8 Bolig / forretning (B/F)

Området kan brukes til bolig og forretning. Forretningsareal skal være maks 3000 m2, derav maks 1800 m2 dagligvareforretning. Det gjelder plankrav, jf. § 2.1 reguleringsbestemmelser.

4.9 Idrett / tjenesteyting (o_IA/T1)

Området skal brukes til idrett og tjenesteyting. Areal til tjenesteyting skal være maks 2500 m2 BRA. Det gjelder plankrav jr. 2.1. reguleringsbestemmelser. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det være utarbeidet en felles detaljregulering for hele idrettsområdet (felter IA1 og IA/T1). I detaljreguleringen skal det nærmere spesifiseres type, plassering og omfang av tiltak som kan tillates. Det skal også vurderes alternativ atkomst, parkering og arealbruk i forhold til dagens situasjon. Detaljreguleringen skal være basert på en vurdering av det langsiktige behovet (15-20 år) for idrettsanlegg på Langhus. Eventuelt utbygging i området skal ikke være til hinder for en eventuelt fremtidig atkomst fra planlagt rundkjøring i kryss Vevelstad vegen / Vevelstadåsen.

4.10 Bebyggelse og anlegg / andre hovedformål (BA/SA1)

Området kan brukes til ulike former for bebyggelse og samferdselsanlegg. Arealbruken avklares i detaljreguleringen. Det gjelder plankrav, jf. § 2.1 reguleringsbestemmelser.

4.11 Idrett / bolig (IA / BB1)

Arealbruk

Det tillates idrettsanlegg, firemannsboliger, rekkehus, kjedehus og lavblokk (maksimal 3 etasjer). Eksisterende overordnete turveier / gangforbindelser gjennom området skal opprettholdes eller reetableres.
Bolig tillates kun når det er dokumentert at det langsiktige behovet for idrett på Langhus er ivaretatt. Endelig arealbruk og type idrettsanlegg avklares ved detaljregulering.
Detaljreguleringen skal være basert på en vurdering av det langsiktige behovet (15-20 år) for idrettsanlegg på Langhus.

Utnyttelsesgrad og høyder

Utnyttelsesgrad og høyder fastsettes ved detaljregulering.

Atkomst

Området skal ha atkomst fra Gamle Vevelstadvei gjennom S2 eller fra ny rundkjøring i kryss Vevelstadveien / Vevelstadåsen.

Parkering

Parkering for lavblokk skal legges under bakken.

4.12 Idrett / Bolig / Tjenesteyting (IA/BB/T1 og IA/BB/T2)

Arealbruk

Det tillates oppført firemannsboliger, rekkehus, kjedehus og lavblokk (maksimal 3 etasjer).

I skrånende terreng mot S1/S2 kan det oppføres terrassert bebyggelse i maks 4-5 etasjer.

Bygningsmassen i skrånende terreng skal deles opp i mindre volumer. Arealene mellom bygningene skal ha et grønt preg. Det vil bli lagt vekt på en god estetisk utforming og terrengtilpasning.

Eksisterende overordnete turveier / gangforbindelser gjennom området skal opprettholdes eller reetableres. I søndre delen skal det opparbeides en forbindelse mellom o_GV2 og eksisterende og / eller fremtidige turstier og gangveier i IA/BB/T1.

Det tillates også idrettsanlegg og tjenesteyting.

Utnyttelsesgrad og høyder
Utnyttelsesgrad og høyder fastsettes ved detaljregulering.

Atkomst
Området skal ha atkomst fra Gamle Vevelstadvei gjennom S2 eller fra ny rundkjøring i kryss Vevelstadveien / Vevelstadåsen.

Parkering
Parkering for lavblokk og terrassert bebyggelse skal legges under bakken.

Grunnforhold og flom
Ved detaljregulering skal det gjennomføres supplerende undersøkelser for grunnforhold og flom for arealet som grenser til S1/S2.

4.13 Bolig / Tjenesteyting (Området BB/T)

Arealbruk
I området skal det oppføres boligblokker. Det kan også tillates tjenesteyting. I skrenten kan det oppføres terrassert bebyggelse. Svømmehallen med tilhørende garderobe og gymsalen kan rives, og arealet med tilhørende parkeringsplass i så fall omdisponeres til bolig. Rivningen forutsetter at et nytt, minst tilsvarende svømmeanlegg er etablert et annet sted på Langhus. Kapasiteten på gymsalen for ulike aktiviteter må erstattes på Langhus før den kan rives.

Utnyttelsesgrad og høyder
Maks BRA er 19.500 m2.

Bebyggelse på platået (over kote 117/118)
Maks tillatt bebygd areal (BYA) er 25 %. Maks takhøyde er 12,5 m over ferdig planert terreng. Maks kotehøyde er + 133,5.
Bebyggelse kan oppføres i maks 4 etasjer. I vestre delen av feltet langs skråningen fastsettes endelig etasjeantall og kotehøyde ved detaljregulering innenfor maks ramme nevnt ovenfor.

Bebyggelse i skråninger
I skråninger kan det oppføres terrassehus i maks 4-5 etasjer. Etasjeantall og høyder fastsettes endelig ved detaljregulering. Bygningsmassen skal deles opp i mindre volumer. Arealene mellom bygningene skal ha et grønt preg. Det vil bli lagt vekt på en god estetisk utforming og terrengtilpasning.

Atkomst
Område skal ha kjøreatkomst direkte fra Vevelstadveien. Atkomst fra kryss Langhussenter / Vevelstadveien gjennom f_PP1 kan vurderes som et alternativ. For bebyggelse i vestvendte skråninger kan det vurderes atkomst fra Gamle Vevelstadvei gjennom felt S3.

Eksisterende gangforbindelser gjennom BB1 mellom gangbru til Vevelstadåsen, Gamle Vevelstad vei og dagens lokalsenter skal opprettholdes.
Eksisterende gangatkomst fra Gamle Vevelstad vei skal oppgraderes. Stigningen skal være maks 1:10.

Parkering
Parkering skal legges under bakken.

5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 Nr. 2)

5.1 o_V1
Det skal opparbeides ny rundkjøring i kryss Gammel Vevelstadvei / Vevelstadveien og Vevelstadveien / Vevelstadåsen. Vegen skal være offentlig. Kryss Langhussenteret / Vevelstadvegen skal oppgraderes i tråd med Statens Vegvesen håndbok N100. Området BB1 kan ha direkte atkomst fra Vevelstadveien. Krysset skal opparbeides i tråd med Statens Vegvesen håndbok N100. Veg o_V1 skal være offentlig.

5.2 o_V2
Strekningen mellom jernbaneundergangen og stigningen til rundkjøringen skal ha en gatemessig utforming med beplantning (trerekker), tosidig fortau og sykkelfelt. Regulert vegbredde er 21 m. Ved detaljregulering skal det nærmere vurderes fordelingen mellom de ulike elementene.
Kollektivholdeplass for rutegående buss kan etableres som kantsteinstopp.
Avkjørselspunkter langs veien avklares i detaljreguleringen. Veg o_V2 skal være offentlig.

5.3 o_V3
Veg o_V3 skal være offentlig.

5.4 Gang- og sykkelvei (o_GS1, o_GS2)
Gang- og sykkelveg o_GS1, o_GS2, o_GS3 skal være offentlig. o_GS2 kan opparbeides som promenade.

5.5 Gangveg (o_GV1, o_GV2)

Gangvegene o_GV1, o_GV2 skal være offentlig. o_GV2 kan opparbeides som promenade.

5.6 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og / eller teknisk infrastrukturtraseer (o_PP/V).

Område o_PP/V kan brukes som snuplass for buss, drosjeparkering, Kiss&Ride, sykkelparkering og gangatkomst til plattformen. Det skal etableres tilstrekkelig antall sykkelparkeringsplasser. Området skal utformes med høy kvalitet. Trafikkarealer, spesielt snuplassen for bussen skal i størst mulig grad skjermes med vegetasjon mot park o_P1 og S3.

5.7 Parkering

Parkeringsplassen f_PP1 skal være felles for kunde- eller besøksparkering knyttet til eiendommene Gnr. 107/Bnr. 98 (Langhus senter), Gnr. 107 / Bnr. 132 (Bensinstasjon) og Gnr. 107/Bnr. 835 (Kirke).

5.8 Bane

O_JB1skal benyttes til jernbaneanlegg med tilhørende spor og plattformer. I området kan det oppføres heiser, ramper, trapper, plattformtak, møblering, klimabeskyttelse, teknisk infrastruktur, skilting, sikringsgjerder, støyskjermer, og andre støysikringstiltak.

6 Grønnstruktur (PBL § 12-5 Nr.3)

6.1 Park (o_p1)

Parken skal utformes som en offentlig park med høy kvalitet og arealer for opphold, lek og rekreasjon. Det kan tilrettelegges for kulturelle aktiviteter. Parken skal ha tydelig grønn profil. Større eksisterende trær skal bevares. Eventuelt ny beplantning skal være stedegne arter. Større terrenginngrep i kollen tillates ikke. Eventuell belysning skal ikke ha negative virkninger for tilgrensende naturområde.

Ved opparbeidelse / skjøtsel av parkområdet skal det tas særlig hensyn til en gradvis overgang mellom parkområdet og tilgrensende naturområde, spesielt i skråningene. Det skal legges vekt på vegetasjonens betydning for landskapsbildet og naturområdets funksjonalitet i form av viktige randsoner, enkelttrær osv.

Det kan tillates tidsbegrensede og flyttbare konstruksjoner, salgsboder og uteservering. Disse skal plasseres mellom kollen og område o_PP/V.

Turvegen gjennom Fosstjernområdet skal videreføres gjennom parken til fotgjengerbro over bekken og til Vevelstad stasjon. Vedr. standard se pkt. 8.5.1.

Det skal utarbeides en felles plan for opparbeidelse av parkområdet som godkjennes av kommunen.

6.2 Grønnstruktur

Områder o_G1 og o_G2 skal fungere som vegetasjonsbelter.

Områdene skal være tilgjengelig for allmenheten.

6.3 Friområde

6.3.1 o_GF1

Friområdet skal være offentlig tilgjengelig. I arealet sørvest for kirken tillates det ikke inngrep i terreng og vegetasjon.

6.3.2 o_GF2

Innenfor friområdet er det ikke tillatt med noen form for bebyggelse eller anlegg. Ved skjøtsel av friområdet skal det tas særlig hensyn til områdets betydning som viktig lek- og nærfriluftsområde. Det skal legges vekt på vegetasjonens betydning for landskapsbildet i form av viktige randsoner, enkelttrær osv. Området skal være offentlig tilgjengelig.

6.4 Naturområde

I områder o_N1 – o_N6 tillates ingen bebyggelse, anlegg eller inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon utover det som framgår av hensynsone for friluftsliv og skjøtselsplan. Arealene skal bevare sin karakter av naturområde. Det kan gjøres unntak for nødvendige kommunaltekniske anlegg, herunder omlegging av eksisterende ledninger i naturområdet. Ved gjennomføring av slike anlegg skal inngrepene i terreng og vegetasjon begrenses mest mulig. Det er særlig viktig å begrense tiltak nær bekken. Bekkene tillates ikke lukket.

Det skal utarbeides en skjøtselsplan som skal godkjennes av kommunen.

7 Bruk og vern av sjø og vassdrag

7.1 Naturområde i sjø og vassdrag

I områder o_VN1 – o_VN9 tillates ingen tiltak eller inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon utover det som framgår av hensynsone for friluftsliv og skjøtselsplan. Arealene skal bevare sin karakter som naturområde. Unntaket er tiltaket som er knyttet til opparbeidelse av områdene S1-S3.

8 Hensynssoner (PBL § 12-6)

8.1 Faresone høyspenningsanlegg (H370_1)

Det tillates ikke etablert bebyggelse i sikringssonen. Andre tiltak skal avklares med netteier.

8.2 Bevaring kulturmiljø (H570_1)

Innenfor hensynssonen ligger gammelt veifar/gårdsvei til Vevelstad gård, steinhvelvbro over Tussebekken, rester etter mølle og sag langs bekken. Kulturminnene har lokal verdi og brukes som kultursti. Det tillates ikke fysiske inngrep på eller i nærheten av kulturminnene som kan medvirke til at kulturminnene ødelegges eller fjernes.
Veifaret skal bevares som turvei med naturlig dekke. Kantsteiner/stabbesteiner skal ikke fjernes. Tiltak som har til formål å hindre ytterligere forfall eller å rette opp skade er tillatt. Alle søknader om tiltak innenfor hensynssonen som berører kulturminner eller kulturmiljø skal

forelegges kommunen. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, vil kommunen kunne kreve at det redegjøres for hvordan tiltaket forholder seg til områdets karakter og kulturmiljø, og hvordan verdiene i området skal ivaretas.
Det tillates skjøtsel av vegetasjon der formålet er å hindre skade og forfall av kulturminnene i Tussebekken. Foreslåtte tiltak skal godkjennes av kommunen. Opplysningsskilt om kulturstien tillates.

8.3 Hensyn friluftsliv

8.3.1 H530_1 (Tursti)
Eksisterende tursti oppgraderes og videreføres gjennom parkområdet o_P1 til gangbroen over bekken og videre til Vevelstad stasjon. Oppgradert tursti skal ha en stigning på maks 1:10, en opparbeidet bredde mellom 1,6 m og 3 m og et fast, naturlig og jevnt dekke. Det tillates mindre justeringer av turveiens linjeføring under detaljprosjekteringen.

8.3.2 H530_2 (Benkplass)
Det kan anlegges en benkplass. Naturlig preg av området skal opprettholdes.

8.3.3 H530_3 (Rasteplass og grillplass)
Området kan brukes som rasteplass og grillplass. Skal ha atkomst fra turveien H530_1 med en maks stigning på 1:10. Det tillates rydding av buskvegetasjonen og av yngre trær samt slått av gresset. Større trær skal bevares. Naturlig preg av området skal opprettholdes. Fremmede arter må fjernes.

8.3.4 H530_4 (Brygge)
Det kan anlegges en ny brygge for fiske. Område skal ha atkomst fra H530_3 via eksisterende sti ned til vannet. Vierkratt langs bredden av Fosstjern skal bevares. Det skal kun lages en smal åpning i vierkrattet der flytebryggen kan legges ut. Bryggen skal legges ut i et område der kantsonen allerede delvis er fjernet.

8.3.5 H530_5 (Benkplass)
Det kan anlegges en benkplass. Vierbeltet kan åpnes noe, men det skal ikke fjernes grove og døde vierbusker. Området skal ha atkomst fra turvegen H530_1.

8.3.6 H530_6 (Benkplass)
Det kan anlegges en benkplass. Det tillates noe rydding av vierkrattet. Området skal ha atkomst fra turvegen H_530_1.

8.3.7 H530_7 (Åpen kantsone)
Eksisterende åpen kantsone tillates opprettholdt for å gi oversikt over vannet for gående langs Vevelstadvegen.

8.4 Bevaring naturmiljø

Hensynssone H560_1 viser avgrensning av registrert naturtype. Det tillates ingen tiltak eller bruk som kan redusere verdien av naturtypen, med mindre noe annet er bestemt i hensynssonene H_530_2-H530_7.

8.5 Faresone flom

Det tillates ikke tiltak innenfor hensynssonen før det er gjennomført en eksakt beregning av flomhøyde (kritisk kotehøyde) og eventuelt nødvendige risikoreduserende tiltak er vurdert (for eksempel heving av byggegrunnen i utbyggingsområder).
Hensynssonen kan bli justert ved detaljreguleringen når disse utredningene er gjort.

Alle tiltak innenfor angitt hensynssone for flom skal dimensjoneres og sikres for å tåle en eventuell 200-årsflom med klimafaktor 1,5. Dokumentasjon av hvordan flomhensyn er ivaretatt skal følge alle plan- og byggesaker.

9 Rekkefølgebestemmelser

9.1 Generelle rekkefølgekrav

I nye områder kan det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før følgende forhold av betydning for utbyggingsformålet er etablert:

- Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg og energiforsyning
- Tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet
- Opparbeidede arealer for uteopphold og lek.
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister, bevegelseshemmede og fotgjengere.
- Tilfredsstillende skjerming mot støy
- Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann

9.2 Krav til enkle felt

- Rundkjøring i kryss Gamle Vevelstadvei / Vevelstadveien skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i felt S1, S2, S3, IA/BB/T1 (kun boligformål) og IA / BB1 (kun boligformål).
- Gamle Vevelstadvei skal være opparbeidet som en gate før det gis brukstillatelse for første tiltak i felt S1-S3.
- Snuplass og holdeplass for buss og området o_PP/V må være opparbeidet før det gis brukstillatelse for tiltak i felt S1-S3.
- Parkeringshus for innfartsparkering må være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i felt S1 og S2.
- Fotgjengerundergang ved kryss Gml. Vevelstad vei / Vevelstadveien skal være oppgradert før det gis brukstillatelse for tiltak i felt S1-S3, IA/BB/T1 (kun boligformål) og IA/BB1 (kun boligformål).
- Fotgjengerundergang ved kryss Langhussenteret / Vevelstadveien skal være oppgradert før det gis brukstillatelse for tiltak i felt BB/T (kun boligformål), BB2, BB3.
- Gang- og sykkelveier o_GS 2, o_GV 2 og forlengelse til turveinett i IA/BB/T1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for tiltak i felt S1-S3.
- Dersom BB/T får atkomst fra Vevelstadveien skal kryss være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for BB/T.

- Kryss Langhussenteret / Vevelstadveien skal være oppgradert før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i felt BB2 og BB3. Samme krav gjelder for BB/T dersom feltet skal ha atkomst fra dette krysset.
- Veien Langhussenteret skal være oppgradert før det gis brukstillatelse til felt BB2 og BB3.
- Gangatkomst fra Gamle Vevelstad vei til BB/T skal være oppgradert før det gis brukstillatelse for BB/T.
- Park o_P1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til felt S1-S3 og BB/T (kun boligformål), BB2, BB3, IA/BB/T1 (kun boligformål), IA/BB/T2 (kun boligformål) og IA / BB1 (kun boligformål).

Ved detaljregulering av felt S1-S3, BB3 samt deler av BB2 og IA/BB/T1 skal det gjennomføres supplerende analyse av grunnforhold og flomfare. Vedr. utredning av flomfare se § 8.5.

Ark. 201702

Vedtatt av
Ski kommunestyre
i møte 31.10.2018

SKI KOMMUNE
Plan, byggesak og geodata

DETALJREGULERINGSPLAN FOR LANGHUSSENTERET 3B I LANGHUS SENTRUM, SKI KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser

Dato: 19.02.2018
Endring av § 3.1 – j iht. vedtak i PBU 14.03.2018, og § 3.1 – f iht. vedtak i PBU 24.10.2018.

1. Reguleringsformål

Området reguleres til følgende arealformål og hensynsoner:

a. Bebyggelse og anlegg
   Bolig – blokkbebyggelse (1113)
   Vann og avløpsanlegg (1540)

b. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
   Kjøreveg (2011)
   Annet vegareal – teknisk (2018)
   Annet vegareal – grønt (2019)
   Gangveg (2016)

c. Hensynssoner
   Frisikt (140)
   Faresone flom (320)
   Naturmiljø (560)

2. FELLES BESTEMMELSER

2.1 Plankart

Bestemmelsene knytter seg til reguleringsplankart, datert 14.8.2018.

2.2 Krav til utomhusplan

Ved innsending av søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan for bygge-området, som skal godkjennes av bygningsmyndigheten. Utomhusplanen skal vise bygningers plassering, høyde og utforming, atkomst, innkjøring til parkeringskjeller og sykkelparkering på terreng, terrengbehandling, forstøtningsmurer, gangveier med stigningsforhold, utforming av utearealer, utforming av lekearealer med skjermingstiltak mot internvei, støyskjerm, renovasjonsløsning, beplantning, eksisterende / nye trær og overvannshåndtering.

2.3 Overvannshåndtering

Alt overvann innenfor planområdet skal håndteres og renses lokalt, på en slik måte at det ikke medfører økt flomfare eller forurensning nedstrøms i vassdraget. For alle tiltak skal det være lokal overvannsdisponering for hensiktsmessig oppsamling og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Overvann tillates ikke ført direkte til harde overflater som ikke er del av anlegg for overvannshåndtering. Ved beregning av overvannsmengder skal klimafaktor 1,5 legges til grunn.

20- års regnet (med klimafaktor) skal håndteres på egen tomt. Vannmengder utover det skal ledes på en trygg måte til nærmeste flomvei. For øvrig gjelder kravene i VA - normen.

Ved innsendelse av søknad om rammetillatelse skal utomhusplan medfølge utregning av blågrønn faktor.

Følgende minimumskrav til blågrønn faktor (BGF) skal oppfylles:
- Utbygging/prosjekter. 0,8
- Allment tilgjengelige gater og plasser. 0,4

2.4 Flomveier

Trygge og åpne flomveier (herunder spesielt gater, veier, gang-/sykkelstier, fortau) skal sikres og minimum dimensjoneres for 200-årsflom med 50 % klimapåslag. Ved alle nye tiltak skal åpne løsninger så vidt mulig benyttes. Det skal sikres erosjonssikker avrenning av flomvann.

Eksisterende konstruksjoner som hindrer flomveiene skal vurderes fjernet. Bygninger og anlegg i områder som berører flomveger skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Gjennomgående nødflomveger fra områder beliggende ovenfor planområdet skal ivaretas.

2.5 Støy

Ved søknad om rammetillatelse skal støyfaglig utredning foreligge. Utredningen skal vise støyforholdene for nåværende situasjon og en prognosesituasjon i henhold til grenseverdier i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442.

Støyskjerm etableres med høyde inntil 3,0 meter i strekningen angitt på plankart for å oppnå tilfredsstillende støynivå. Støyskjerm bygges i trematerialе, og skal visuelt deles opp vertikalt. Plassering tilpasses terreng og vegetasjon slik at støyskjermen så langt det er mulig blir skjult blant vegetasjon både fra Vevelstadveien og fra boligene.

Følgende tiltak skal oppfylles for alle leiligheter med fasade mot Vevelstadveien (Boligblokk A1, C2, C3 og C4):

- For hver boenhet skal minimum 50 % av oppholdsrom, inkludert minimum ett soverom ha vindusfasade, hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles.
- Alle boenheter skal ha tilgang til privat eller felles utearealer hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles

For håndtering av støy i anleggsperioden skal grenseverdier i tabell 4 og 6 i retningslinje T-1442 overholdes.

2.6 Grunnforurensing

Ved innsendelse av rammesøknad i områder hvor det kan være mistanke om grunnforurensning skal det utføres grunnundersøkelser. Ved en evt. påvisning av grunnforurensning skal masser behandles i henhold til forurensningslovens kapittel 2

2.7 Universell utforming

Opparbeidet uteareal skal være universelt utformet, også da med spesielt vekt på god overordnet lesbarhet og orientering til hver boenhet. Unntak gjelder deler av utearealet som etter sin funksjon er uegnet for personer med funksjonsnedsettelse. Unntak skal begrunnes og dokumenteres i prosjekteringen. Det må redegjøres for hvilke av kravene som ikke er gjennomførbare og hvorfor, og det må redegjøres for konsekvensene av at tiltaket ikke utformes universelt.

Lekeplassene skal i tillegg ikke ha større stigning enn:

- lekeplasser ved inngang/oppgang maks. 1:20
- nærlekeplasser maks. 1:3

Unntak er eventuelt naturlekeplasser som etableres for eksempel på eksisterende kolle.

Lekeapparater skal være universelt utformet.

2.8 Naturmangfold

Ved planting skal det fortrinnsvis benyttes stedegne arter. Det skal ikke benyttes arter som er svartelistet, inkludert parklind og sølvlind eller andre arter som kan ha negative miljøkonsekvenser.

Før anleggsstart skal det av fagkyndig utarbeides en plan for bevaring av trær. Store trær som ønskes beholdt innenfor planområdet merkes. Tiltak eller byggegroper innenfor treets rotsone tillates ikke

Svartelistearter skal kartlegges før anleggsstart.

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

2.9 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminneavdelingen i Akershus fylkeskommune varsles, jf Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

2.10 Kvalitetsprogram

«Kvalitetsprogram for Langhussenteret 3B i Langhus sentrum», som er utarbeidet med utgangspunkt i «Overordnet kvalitetsprogram for klima- og miljøvennlig sentrumsutvikling i Ski kommune» skal være førende for utforming av bebyggelse og utearealer. Kvalitetsprogrammet er retningsgivende og skal følge prosjektet videre.

2.11 Miljøoppfølgingsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn miljøoppfølgingsplan som utarbeides med utgangspunkt i «Miljøprogram for Langhussenteret 3B i Langhus sentrum».

Planen skal også følge opp treplanen ved anleggsfasen.

3 Områder for bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, Nr.1)

3.1 Bolig - blokkbebyggelse (Området BBB)

a) Arealbruk

I området skal det oppføres boligblokker.

b) Utnyttelsesgrad og høyder

Maksimalt areal er 19.500 m^2 BRA.
Åpne overdekte arealer skal ikke medregnes i BRA.
Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan for etasjehøyder over 3 m.
Målbare plan, kjeller- og garasjeanlegg som ligger helt under terreng eller har himling lavere enn 1,0 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bruksarealet. Boligformål som ligger i skråningen/ underetasjer skal regnes med i bruksarealet.

Tillatt gesimshøyde er vist på plankartet. Det tillates takoppbygg for trapp, heis og teknisk rom maksimalt 3,0 meter over gesimshøyde for inntil 10% av takflaten. Tekniske bygg og installasjoner skal trekkes minimum 3 meter inn fra fasadelivet. Små takoppbygg og tekniske installasjoner på inntil 1,5 meters høyde tillates plassert nærmere gesims enn 3 meter.

c) Atkomst

Planområdet skal ha avkjørsel fra Vevelstadveien, som vist med pil på plankartet. Innkjøring til parkeringskjeller skal være umiddelbart etter avkjørsel i forbindelse med bygg A1, C4 eller i mellom disse.

d) Plassering

Byggegrenser er angitt på plankart. For arealer langs Vevelstadveien er det fastsatt en byggegrense 20 m fra senterlinje i veg.

Balkonger kan krage inntil 1,0 m utenfor byggegrense.

Garasjeanlegg skal plasseres innenfor byggegrense for garasjeanlegg som vist på plankartet.

e) Boligstørrelser/ Leilighetsfordeling

Følgende leilighetsfordeling gjelder for hele boligfeltet:

40-50 m^2 maks 40%

> 80 m^2 min 30 %

Boenheter på under 40 m2 BRA tillates ikke.

f) Uteoppholdsareal og lekeplasser for bolig

Minste felles uteoppholdsareal skal være 25% av BRA bolig. Felles uteoppholdsareal skal i sin helhet ligge på terreng eller lokk på/over garasjeanlegg. Minimum 75 % av felles uteoppholdsareal skal tilfredstille grenseverdiene for støy i T-1442 tabell 3.

Felles uteoppholdsareal på terreng / lokk, skal kunne beplantes med trær og annen vegetasjon. Dersom den beplantete delen av utearealet ligger på lokk, skal konstruksjonen dimensjoneres for en jorddybde på minst 0,8 m.

Felles uteoppholdsarealer skal også ha sittegrupper.

Det skal opparbeides lekeplasser tilpasset barn i ulike aldersgrupper. Dette skal vises i utomhusplanen. Lekeplassene skal minst utgjøre 5 m^2 pr boenhet. Minst én lekeplass skal ha et samlet areal på minst 600 m^2. Det skal etableres lekeplasser ved inngang/ oppgang med maks avstand 50 m fra inngang. Hver lekeplass skal ha en størrelse på minst 50 m^2.

Det skal være trafikksikker adkomst fra alle boenheter til lekeplassene. Lekeplasser inngår i beregningen av felles uteoppholdsareal. Leke- og oppholdsarealer skal være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensing.

Deler av kollen skal bevares som naturpreget uteoppholdsareal. Større eksisterende trær bør i størst mulig grad bevares.

Minimum 50% av uteoppholdsarealene skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

Materialbruken skal ha høy klima- og miljøprofil. Bruk av materialer med plast- eller gummigranulater tillates ikke.

Støyskjerm, trafo, søppelbrønner, lekestativ, sykkelstativ, pergola og lignende tillates bygget utenfor byggegrensene, så fremt det ikke kommer i konflikt med siktlinjer og fremkommelighet.

g) Gangforbindelser

Eksisterende gangforbindelser gjennom feltet, mellom gangbru til Vevelstadåsen, Gamle Vevelstad vei og dagens lokalsenter skal opprettholdes, men plassering kan justeres. Gangforbindelsene skal være tilgjengelige for allmenheten.

Gangforbindelse mellom bygg B1 og B2 skal utbedres og tilpasses en stigning på maks 1:10, og med bredde min 1,6 m.

Gangforbindelse fra nord for A1, gjennom området til Langhussenteret skal utformes så slak som mulig og ha maks stigning 1:15. Fra avkjørsel fra Vevelstadveien og til Langhussenteret skal denne være kjørbar for utrykningskjøretøy, og renovasjonskjøretøy og bredde må tilpasses deretter.

Det opprettes ny gangforbindelse nord for bygg C2, C3 og C4 fra ny avkjørsel fra Vevelstadveien og til eksisterende bussholdeplass. Gangforbindelsen tilpasses terrenget, eventuelt med trapper hvor terrengfallet er størst.

h) Utforming

Bygg innenfor byggegrense A1 og A2 skal deles i to bygningsvolum. Byggene skal maksimalt være 37 meter lange. Øverste etasje i bygg A1 og A2 skal trekkes inn minst 2 meter mot vest der det bygges underetasjer. Avstanden mellom byggene skal være minimum 8 meter.

Bygg innenfor byggegrense B2 og B3 skal terrasseres mot terreng i sørvest. Maksimal byggehøyde er angitt på plankart. Avstanden mellom B1 og B2 skal være minimum 18 meter. Avstanden mellom B2 og B3 skal være minimum 31 meter. Avstanden mellom B3 og C1 skal være minimum 13 meter.

Øverste etasje på bygg innenfor byggegrense C1 skal trekkes inn min 2 meter mot sør hvor de bygges underetasjer, for å dempe fasadens høydevirkning. Avstanden mellom bygg C1 og C2 skal være minimum 18 meter.

Bygg innenfor byggegrense C2, C3, og C4 skal deles i minst 3 bygningsvolum. C4 skal ha en maksimal lengde på 40 m. Bygg C2 og C3 skal ha en maksimal lengde på 35 m. Avstanden mellom bygg C2, C3 og C4 skal være minimum 12 meter.

Det tillates etablert leiligheter i underetasjer følgende steder:
A1 - i terrengfall mot vest og nord
A2 – i terrengfall mot nordvest
B1 – i terrengfall mot sørvest og nordvest
B2 – i terrengfall mot sørvest
B3 – i terrengfall mot sørvest og sørøst
C1 – i terrengfall mot sør

For bebyggelse i skrånende terreng legges det særlig vekt på god estetisk utforming og terrengtilpasning.

Det skal vektlegges god bokvalitet med hensyn til lys, oppholdsarealer, energibruk, innsyn, materialbruk og forholdet mellom privat og felles uteareal. Det skal brukes varige materialer av god kvalitet.

Svalganger tillates ikke.

Alle fasader skal brytes opp slik at store, monotone flater unngås. Bygninger i felt B1, B2, B3

og C1, som har volumer orientert i retning nord-øst/sør-vest, skal ha uteplasser på begge sider med en dreining som gir alle leiligheter økt eksponering mot vest.

Parkeringskjeller skal i hovedsak ligge under terreng. Kun innkjøringer og eventuelt rømningsveier skal ha synlig fasade.

Innglassing av balkonger tillates ikke.

i) Renovasjon

Felles avfallsløsning skal etableres for feltet.

Renovasjonsløsning plasseres i helt nedgravde avfallscontainere/brønner. Det skal tilrettelegges for henting med lastebil.

Renovasjonsløsning og oppstillingsplass med fremkommelig adkomst for renovasjonsbil fra offentlig trafikkareal skal vises på utomhusplanen som følger rammesøknad.

j) Parkering

Det skal etableres minimum 0,8 og maksimum 1,1 parkeringsplass for bil per boenhet. Parkeringskravet inkluderer besøksparkering. Parkering skal lokaliseres i kjeller / under terreng.

Sykkelparkeringsplasser

Det skal etableres minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser pr 100 m^2 BRA bolig

50% av sykkelparkeringsplassene skal være overdekket.

Plassering av sykkelparkeringsplasser på terreng skal vises med utforming på utomhusplan ved innsendelse av rammesøknad.

Alle sykkelparkeringsplasser skal være lett tilgjengelige, plasseres enten i plan med parkeringskjeller eller på terreng, og utformes med tanke på tyverisikring.

Sykkelparkering på terreng skal innpasses på en hensiktsmessig måte i forhold til arkitektur og annen arealbruk. Det skal etableres sykkelparkeringsplasser maksimum 50 meter fra inngangsparti på terreng. 50% av disse skal ha takoverdekning.

Biloppstillingsplasser

Parkeringsplasser skal dimensjoneres iht. Statens Vegvesens håndbok 017, dog må hver biloppstillingsplass være på minst 2,5m x 5,0m.

Parkeringsplasser for beboere skal skilles fra plasser for gjester.

Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,4 m. Kommunen kan ved byggesaksbehandling godkjenne at del av parkeringsanlegget kan ha fri høyde ned til 2,1 m. Der brannbiler skal ferdes over underjordiske parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres for bilkjøring med akseltrykk 10 tonn.

Fall på parkeringsplass skal ikke overstige 1:20.

Minst 20 % av plassene skal ha ladepunkt for el-biler, og samtlige parkeringsplasser skal bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge alle p-plasser for opplading.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.

Det skal etableres parkeringsplasser tilsvarende 10 % av krav for parkering, som skal være tilpasset forflytningshemmede.

Parkeringsplasser for biler og elektriske rullestoler/scootere eller lignende for personer med nedsatt funksjonsevne skal plasseres nær heis eller inngang.

Hver biloppstillingsplass skal være minst 4,5 m x 6,0 m. Hver parkeringsplass til elektriske g deg rullestoler/scootere eller lignende skal være minst 1,75 m x 2,0 m.

Parkeringsplasser skal ha en fri høyde på minst 2,5 m.

k) Eksisterende vegetasjon

Eksisterende vegetasjon i skråningene mot nordvest og vest kan tynnes ut. Det forutsettes at skråningene fortsatt vil ha et grønt preg. Det forutsettes at deler av kollen samt så mye som mulig av eksisterende vegetasjon på denne opprettholdes. Også eksisterende vegetasjon langs Vevelstadveien skal i størst mulig grad bevares.

Det skal legges ved en plan for bevaring av trær ved søknad om rammetillatelse. Det skal defineres av fagkyndige hvilke typer trær bør bevares, f.eks. ved antall høydemeter og dimensjon på trærne. Trærne som skal beholdes innenfor planområdet må merkes. Tiltak eller byggegroper innenfor treets rotsone tillates ikke.

3.2 Vann og avløpsanlegg (BVA)

Området er avsatt til kommunal pumpestasjon.

Ved søknad om bygging av ny pumpestasjon skal flomfaren i området hensyntas.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 Nr. 2)

4.1 o_SKV1

Veg o_SV1 skal være offentlig.

Det skal etableres ny atkomst til felt BBB fra Vevelstadveien. Krysset skal opparbeides i henhold til teknisk plan godkjent av Statens Vegvesen.

4.2 o_SKV2

Veg o_SV2 skal være offentlig.

4.3 Gangveg (o_SGG)

Gangveg o_SGG skal være offentlig.

Det tillates kjøring mellom boligområdet og Langhussenteret for utrykningskjøretøy, renovasjonskjøretøy og annen avtalt transport.

5 Hensynssoner (PBL § 12-6)

5.1 Frisiktsone

I områder avsatt til sikringssone – frisikt skal det ikke være sikthindre høyere enn 0,5 meter over fluktlinjen mellom tilstøtende veier/atkomster. Det tillates enkeltstolper (skilt, lyktestolper o.l.) eller enkelttrær med høy oppstamming innenfor hensynssonen.

5.2 Faresone flom

Alle tiltak innenfor angitt hensynssone for flom skal dimensjoneres og sikres for å tåle en eventuell 200-årsflom med klimafaktor 1,5. Dokumentasjon av hvordan flomhensyn er

ivaretatt skal følge alle plan- og byggesaker.

5.3 Naturmiljø

Sonen skal fungere som buffer for registrert naturtype og viktig område for flora og fauna i tilknytning til Fosstjern med utløpsbekk. Med buffersone menes at omkringliggende vegetasjon har som funksjon å forhindre at det mer verdifulle kjerneområdet påvirkes utenfra (også kalt kanteffekt).

Det legges vekt på en gradvis overgang av vegetasjonen mellom registrert naturtype og boligbebyggelse. Større løvtrær og furu (stammeomkrets > 60 cm) bør bevares i en avstand på minimum 8 m fra regulert gang- og sykkelvei GS1 i områdeplanen for Langhus sentrum. Grantrær kan fjernes. I den øvre delen av skråningen innenfor hensynssonen skal det i det minste bevares eller opprettes en lavere busksjikt som ikke reduserer sol- og lys for boligbebyggelsen. Skjøtsel av området skal godkjennes av kommunen.

6 Bestemmelsesområde

6.1 Bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det etablert gangatkomst til bussholdeplassen i Vevelstadveien.

7 Rekkefølgebestemmelser

7.1 Generelle rekkefølgekrav

I nye områder kan det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før følgende forhold av betydning for utbyggingsformålet er etablert:

- Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg og energiforsyning
- Tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet
- Opparbeidede arealer for uteopphold og lek.
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister, bevegelseshemmede og fotgjengere.
- Tilfredsstillende skjerming mot støy
- Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann

7.2 Rekkefølgekrav ved brukstillatelse

- Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en godkjent byggeplan og gjennomføringsavtale med Statens vegvesen for opparbeidelse av nytt kryss på fylkesveg 32.

Før det gis brukstillatelse for boliger skal følgende krav være oppfylt:

- Oppgradering av fotgjengerundergang ved kryss Langhussenteret/Vevelstadveien skal være sikret.
- Atkomst fra Vevelstadveien skal være opparbeidet.
- Gangatkomst fra Gamle Vevelstad vei til planområdet skal være sikret oppgradering.
- Opparbeiding av Park o_P1 skal være sikret etablert.
- Påkrevde støyskjermingstiltak skal være gjennomført.
- Eksisterende gangatkomst mellom GS1 i områdeplanen og ny boligbebyggelse skal være sikret oppgradert.

7.3 Rekkefølge i tid

Svømmehall og gymsal tillates revet etter 31.12.2021.

Nordre Follo kommune

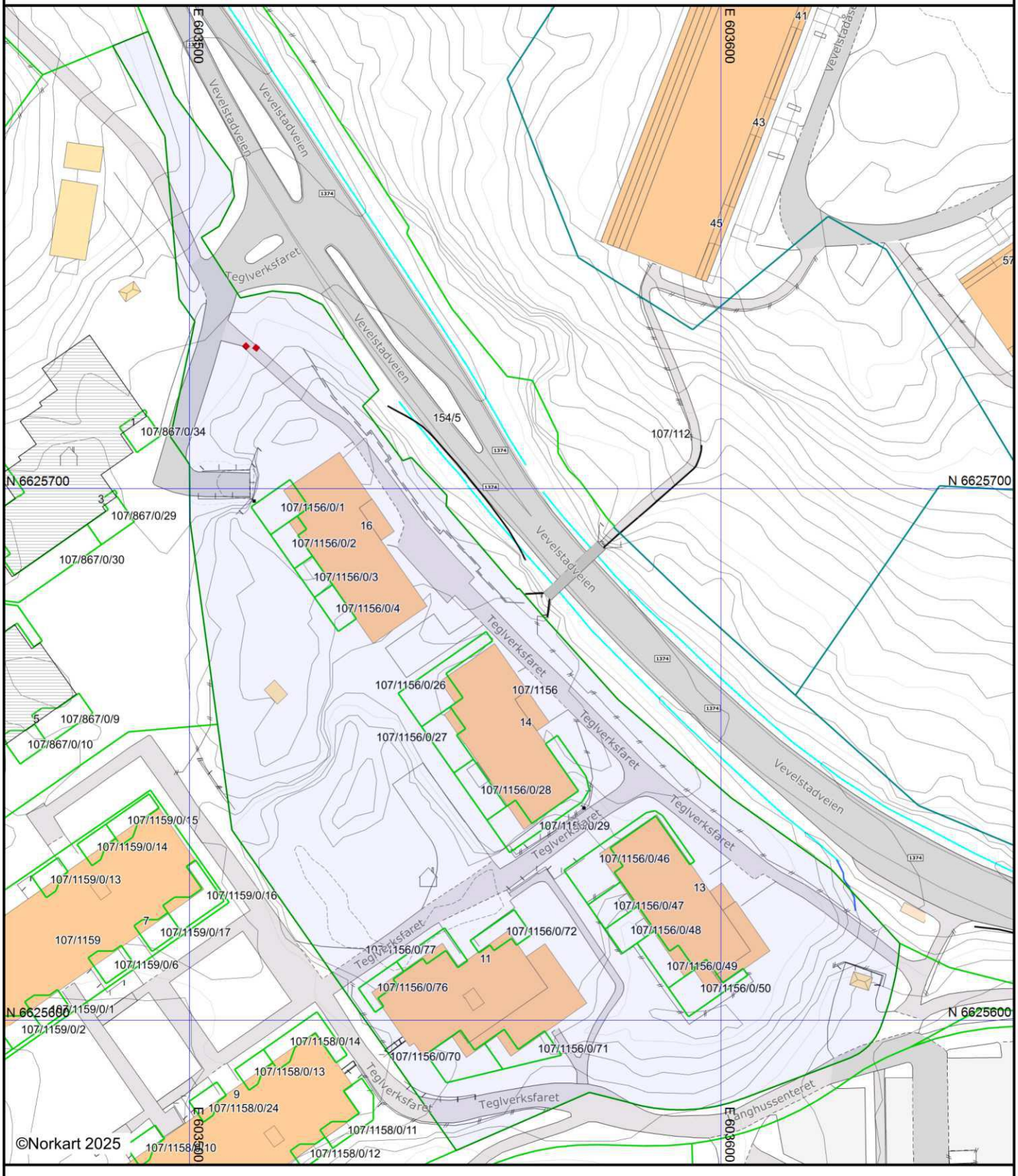
Grunnkart

Eiendom: 107/1156/0/55
Adresse: Teglverksfaret 13
Dato: 20.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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



C-02	Rammesøknad revisjon	15.10.2020	CS	AE
C-01	Rammesøknad	12.04.2018	CS	AE
Rev. ID	Rev. omfatter	Dato	Rev.	Kontr.

PROSJEKTNUMMER	FAG	TEGNINGSNUMMER	REV.
1803	A20	C103	C-02

PROSJEKT:

Langhus 1405
Gnr./Bnr.: 107/867
Selvaag bolig Langhus AS

SELVAAG BOLIG

ARK
HBA arkitekter AS - Anders Eidstuen
+47 23 29 26 60
post@hba.no



HBA ARKITEKTER AS
Grensen 3 | 0159 Oslo | www.hba.no

Tegninger/dokumenter/beskrivelser etc. utarbeidet av oss som ikke vårt eiendom, kan ikke uten vårt samtykke i annen sammenheng utnyttes, publiseres, gjøres tilgjengelig for andre, eller overleveres til tredjemann i medhold av lov.

TEGNINGEN OMFATTER

Plan 2 - c+124.000

Bygg C

Rammesøknad
Alle mål benyttet som grunnlag for søknadsprosessering

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT
1:100/A2	01.04.2018	CS	AE

PROSJEKTNUMMER	FAG	TEGNINGSNUMMER	REV.
1803	A20	C103	C-02

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
BYGG-20/01503-65		Tove Lill Henriksen	06.01.2023

Ferdigattest – 4 boligblokker med tilhørende p-kjeller

Saksopplysninger

Byggested:	Teglverksfaret 11, 13, 14 og 16 – gnr./bnr. 107/1156
Tiltaket gjelder:	Oppføring av fire boligblokker med tilhørende garasjekjeller
Tiltakshaver:	Prosjekt Langhus AS
Ansvarlig søker:	Siv.ark. MNAL Finn Kleiva
Søknad mottatt:	01.12.2022 og 07.12.2022
Søknad komplett:	03.01.2023
Rammetillatelse:	19.09.2020 – sak ESAS 18/6371-10
Igangsettingstillatelse IG1:	06.07.2020, sak 20/1503-4, sprengningsarbeider (garasjekjeller)
Igangsettingstillatelse IG2:	08.09.2020, sak 20/01503-15, bygningsmessige arbeider (A og B)
Igangsettingstillatelse IG3:	22.10.2020, sak 20/01503-18, resterende arbeider (A og B)
Endringstillatelse, ramme:	15.04.2021, sak 20/01503-26, fasadeendringer m.m.
Igangsettingstillatelse IG4:	26.04.2021, sak 20/01503-34, terrengarbeider m.m. (C og D)
Igangsettingstillatelse IG5:	26.05.2021, sak 20/01503-40, resterende arbeider (C og D)
Midlertidig brukstillatelse:	15.10.2021, sak 20/01503-48, Teglverksfaret 14 og 16 (A og B)
Midlertidig brukstillatelse:	27.09.2022, sak 20/01503-58, Teglverksfaret 11 og 13 (C og D)
Bygningsnummer:	300769576, 300769567, 300769521 og 300769543

Vedtak

Nordre Follo kommune gir ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 til 4 boligblokker med tilhørende parkeringskjeller og utomhusanlegg, Teglverksfaret 11, 13, 14 og 16. Ferdigattesten er svar på søknader mottatt 01.12.2022 og 07.12.2022, komplett 03.01.2023.

Klage

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

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er godkjent og gjelder for tiltaket:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdokument
Situasjonsplan	S1	25.03.2021	20/01503-33
Utomhusplan/landskapsplan	L-01	24.03.2021	20/01503-32
Plan hele parkeringskjeller	A20-XP01	19.01.2021	20/01503-22
Hus A:			
Plan kjeller	A01	26.02.2021	20/01593-29
Plan u-etasje	A0	26.02.2021	20/01593-29
Plan 1. -5. etasje	A1 -A5	26.02.2021	20/01503-29
Snitt	A8	17.03.2021	20/01503-31
Fasade nordøst	A10	26.02.2021	20/01503-29
Fasade sørøst og nordøst	A11	26.02.2021	20/01503-29
Fasade sørvest	A12	26.02.2021	20/01503-29
Hus B:			
Plan kjeller inkl. redusert høyde	B0	24.03.2021	20/01503-32
Plan 1. -5. etasje	B1 -B5	26.02.2021	20/01503-29
Snitt	B8	17.03.2021	20/01503-31
Fasade nordøst	B10	26.02.2021	20/01503-29
Fasade sørøst og nordøst	B11	26.02.2021	20/01503-29
Fasade sørvest	B12	26.02.2021	20/01503-29
Hus C:			
Plan kjeller	C0	26.02.2021	20/01503-29
Plan 1. -5. etasje	C1 -C5	26.02.2021	20/01503-29
Snitt	C7	17.03.2021	20/01503-31
Fasade sør	C9	26.02.2021	20/01503-29
Fasade nord	C10	26.02.2021	20/01503-29
Fasade vest	C11	26.02.2021	20/01503-29
Fasade øst	C12	26.02.2021	20/01503-29
Hus D:			
Plan u-etasje/kjeller	D0	26.02.2021	20/01503-29
Plan 1. -5. etasje	D1 -D5	26.02.2021	20/01503-29
Snitt	D8	17.03.2021	20/01503-31
Fasade sør	D9	26.02.2021	20/01503-29
Fasade øst	D10	26.02.2021	20/01503-29
Fasade nord	D11	26.02.2021	20/01503-29
Fasade vest	D12	26.02-2021	20/01503-29

Ansvar

Endelig gjennomføringsplaner er journalført i saksdokument 20/01503-61 og 20/01503-62. Kommunen legger gjennomføringsplanene, nr. 8, datert 01.12.2022 og nr. 6, datert 06.12.2022, til grunn for ferdigattesten.

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

Kommunens kommentar

Tiltaket gjelder oppføring av 4 stk. boligblokker med tilhørende parkeringskjeller og utomhusanlegg.
Søknad om ferdigattest er mottatt i to søknader, mottatt 01.12.2022 og 03.12.2022, med ettersendt plasseringsoppgave for blokkene mottatt 03.01.2022. Søknadene anses komplett fra 03.01.2022.
Grunnen til at det er sendt inn to søknader, er at det er gitt forskjellige igangsettingstillatelser på to og to blokker. Søknadene behandles samlet i ett vedtak.

Det har i tiltaket vært en sak knyttet til utforming av HC-parkeringsplasser og bruk av delte HC-parkeringsplasser. Utvalg for areal, klima og byggesak har i vedtak av 22.11.2022 i sak 97/22 (arkivsak-dok. 22/18724) innvilget søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for å kunne benytte delte HC-parkeringsplasser.

Det er innsendt sluttrapport med avfallsplan for tiltaket. Rapporten viser en sorteringsgrad på 86%, hvilket er godt over kravet i teknisk forskrift.

Med søknaden bekrefter de ansvarlige å ha ferdigstilt tiltaket i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Kommunen gir ferdigattest på dette grunnlaget.

Har du spørsmål?

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

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

Med hilsen

Tove Lill Henriksen
Ingeniør, saksbehandler

Hans Vestre
Avdelingsleder byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
KLEIVA FINN SIVILARKITEKT MNAL

Kopi til:
FOLLO BRANNVESEN IKS
FOLLO REN IKS
Nordre Follo kommune - Vei og Park
PROSJEKT LANGHUS AS
Nordre Follo kommune - VA plankoordinator Heidi Caroline Nymark

Utskriftsdato: 14.10.2026

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.**	107	**Bruksnr.**	1156	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	55
Adresse	Teglverksfaret 13, 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	8 890,96 kr
Renovasjon	3 055,96 kr
Vann	8 689,96 kr
Sum	**20 636,88 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**
Vann eiendom uten vannmåler	15%	108 m3	47.17	1/1	0 %	5 094,68 kr	4 245,57 kr
Avløp eiendom uten vannmåler	15%	108 m3	49.02	1/1	0 %	5 294,65 kr	4 412,20 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	2 172,46 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	2 933,30 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	4081.00	1/1	-20 %	3 264,80 kr	2 720,63 kr
					Sum	**19 781,13 kr**	**16 484,16 kr**

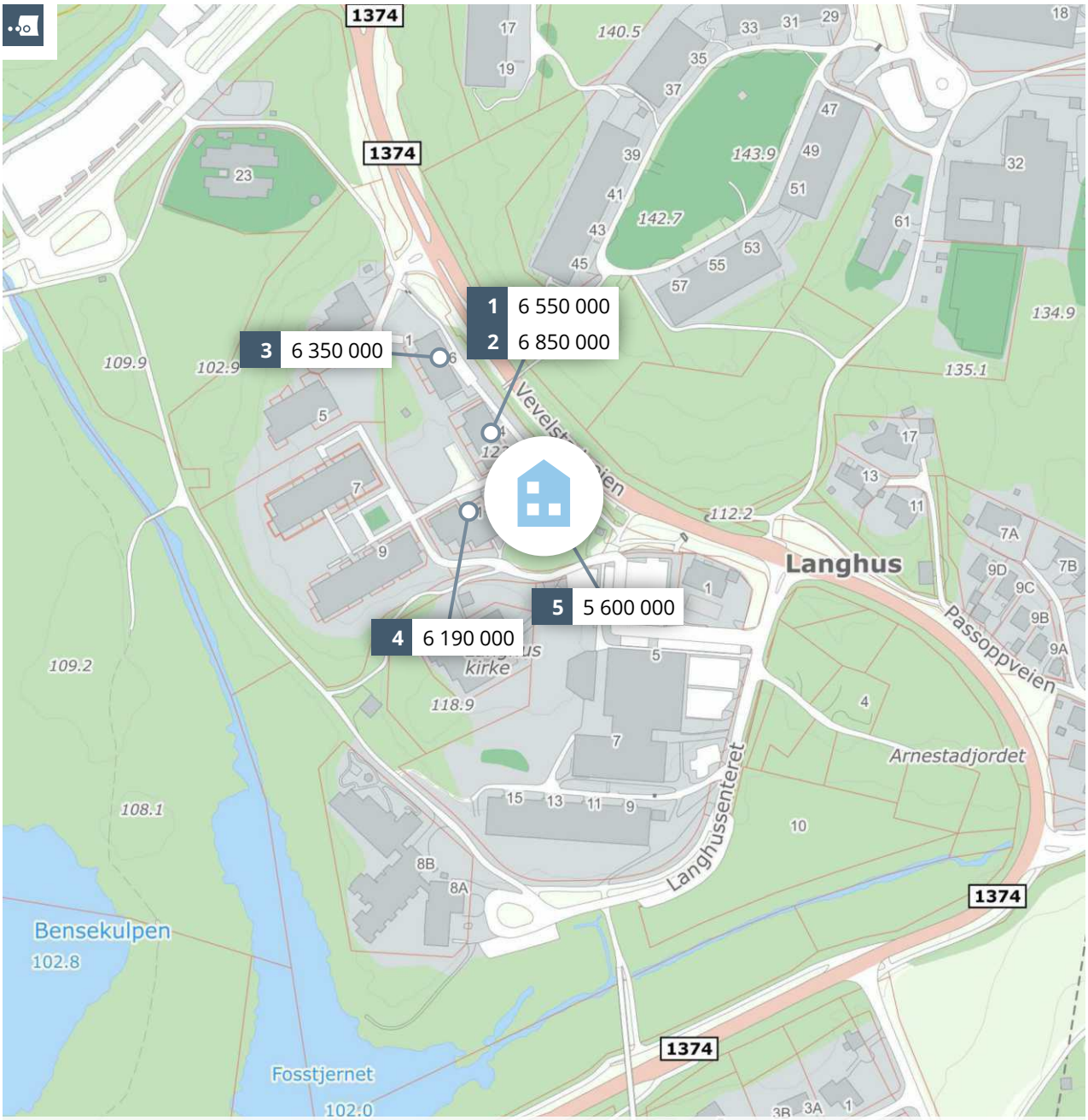
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

TEGLVERKSFARET 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 17.10.2026

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: Thomas Nicolai Sørlie.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Teglverksfaret 13, 1405 LANGHUS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 107 BNR 1156 FNR 0 SNR 55 KOMMUNE 3207
NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Langhus Senter

Verdivurdert til
6 400 000

0	6 400 000	71 111
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	90 m²	5 m²	- m²	15 m²	- m²	- m²
Byggeår						2022

Fellesutgifter	3 592
Formue	4 540
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Teglverksfaret 14				09.02.2026	6 200 000	**6 550 000**	0	6 550 000	**74 432**
	88 m²	2021	4. etg	3 sov						
2	Teglverksfaret 14				19.05.2026	6 820 000	**6 850 000**	0	6 850 000	**71 354**
	96 m²	2021	3. etg	4 sov						
3	Teglverksfaret 16				13.07.2025	6 450 000	**6 350 000**	0	6 350 000	**71 348**
	89 m²	2021	3. etg	3 sov						
4	Teglverksfaret 11				02.04.2025	6 190 000	**6 190 000**	0	6 190 000	**71 149**
	87 m²	2022	1. etg	3 sov						
5	Teglverksfaret 13				30.04.2026	5 950 000	**5 600 000**	0	5 600 000	**68 293**
	82 m²	2022	1. etg	3 sov						

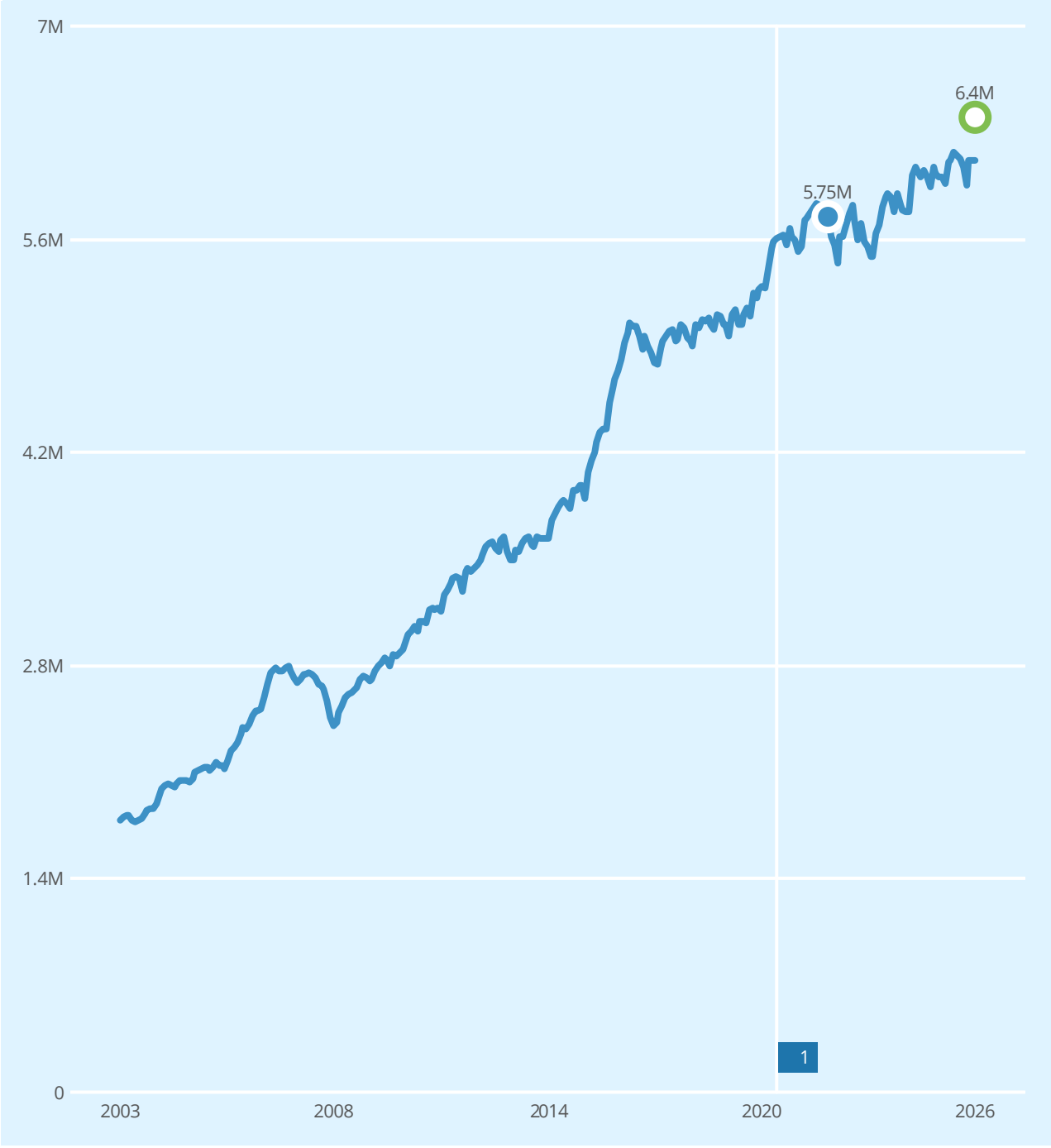
Jeg takker for et hyggelig møte og befaring hjemme hos dere, og har laget en eTakst som gjenspeiler eiendommens verdi i dagens marked. eTaksten er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers 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
29.09.2022		29.09.2022	-	5 750 000	-	5 750 000

Leiligheter til salgs i Langhus Senter grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

4.2M
4.1M
3 952 000 Prisantydning i snitt
3.8M
3.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
137
dager

Leiligheter solgt i Langhus Senter grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

4 817 000 Salgspris i snitt
4 805 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
20
dager

for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

71 111 Teglverksfaret 13 Totalpris 6 400 000

67 366 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 9 mnd

65 104 Langhus Senter grunnkrets i snitt siste 9 mnd

Teglverksfaret 13

Nabolaget Langhus - vurdert av 44 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 266 elever, 13 klasser	6 min 0.5 km	
Langhus skole (1-7 kl.) 425 elever, 20 klasser	17 min 1.5 km	
Bøleråsen skole (1-7 kl.) 310 elever, 14 klasser	22 min 1.8 km	
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 445 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km	
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	10 min 5.5 km	
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	12 min 6.5 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Langhus senter Linje 510, 516	3 min 0.3 km	
Vevelstad stasjon Linje L2, L2x	7 min 0.6 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 21.1 km	
Oslo Gardermoen	51 min	

BARNEHAGER

Vevelstadsaga barnehage (1-5 år) 67 barn	4 min 0.4 km	
Vevelstadåsen barnehage (1-5 år) 48 barn	5 min 0.4 km	
Smedsrud barnehage (1-5 år) 61 barn	14 min 1.2 km	

DAGLIGVARE

Meny Langhus	5 min
Coop Extra Langhus	13 min

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	5 min
Apotek 1 Langhus	5 min
Ski Vinmonopol	12 min

SPORT

Vevelstadåsen skole	5 min
Langhus Idrettspark	9 min
Puls Langhus	16 min
PULS Bøleråsen	18 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 90/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

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:
Teglverksfaret 13, 1405 Langhus
Gnr. 107, Bnr. 1156, Snr. 55, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120260116

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Thomas Nicolai Sørlie

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 993 56 097

E-post: thomas.sorlie@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.
