PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

OPPEGÅRDVEIEN 209

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

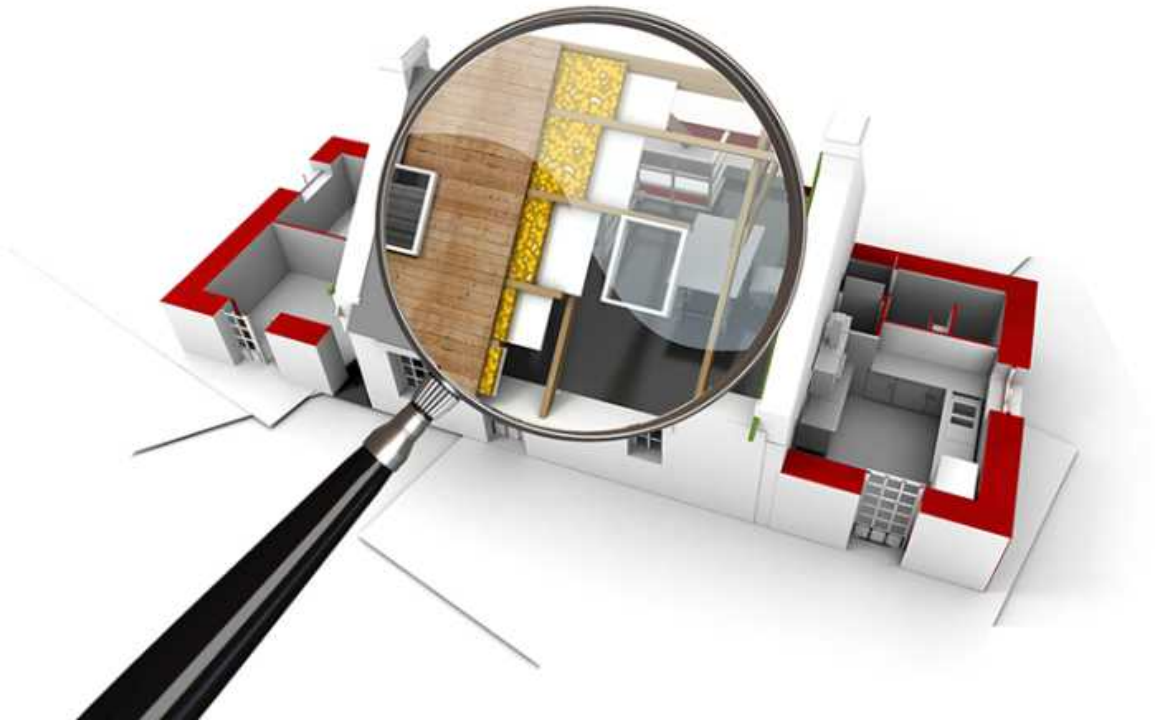
Kjedehus

Oppegårdveien 209, 1405 LANGHUS

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 122, bnr. 84, snr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 11.07.2025 **Rapportdato:** 30.07.2025 **Oppdragsnr.:** 20310-1715 **Referansenummer:** LB1164

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

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst & Bygningskontroll AS

Rapportansvarlig



Øyvind Støle

Uavhengig Takstingeniør

post@takst-bk.no

419 32 720

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE
Terrasseleiligheter oppført med støpte konstruksjoner til antatt faste/stabile masser. Yttervegger i betong og bindings/reisverk av tre med utvendig malt trekledning og fasadeplater. Antatt isolert med mineralull etter byggeårets skikk. Flatt tak tekket med papp el. lignende. Vinduer og dører med isolerglass. Betongdekke i etasjeskille.
Leiligheten disponerer bod i oppgang på 4,3 kvm. Samt parkering i egen garasje på 13,5 kvm med El-åpner og mulighet for montering av El-bil lader.

OPPVARMING
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom, kjøkken og det ene soverommet. Resten av boligen varmes med varmepumpe og elektriske panelovner.

OPPSUMMERING TILSTAND
Boligen holder en normal standard på overflater, innredninger og utstyr. Boligen er innenfor forventbar stand ut fra alder og det vedlikehold som den gir inntrykk av.
For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster. Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

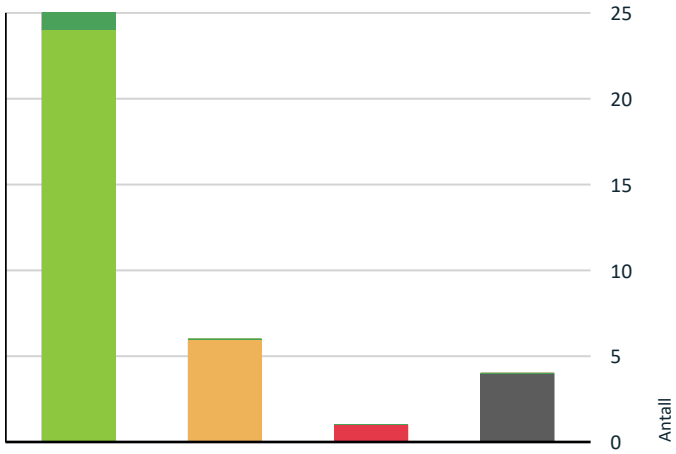
Kjedehus

- Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

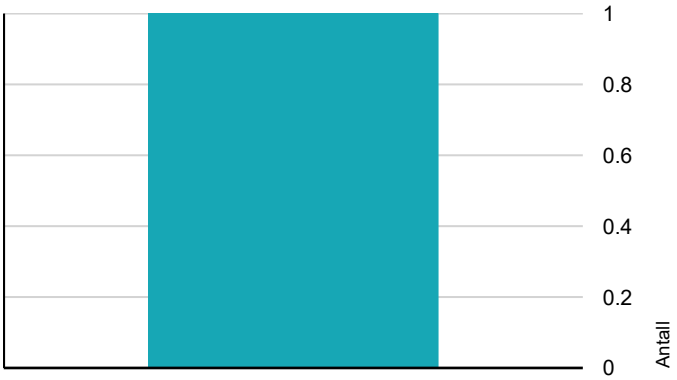
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > 4 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 4 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 4 Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 4 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1975

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Utvendig solskjerming på 3 vinduer.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Dører - 3

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører - 2

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til takterrasse på 29 kvm.
Betongkonstruksjon med rekkverk av tre. Dekke er belagt med terrassebord. El solmarkise, strøm og utelys.
Terrassen er fra ca 2016 opplyser eier.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden er målt til under 1 meter, noe som ikke oppfyller dagens krav til rekkverkshøyde. Likevel er rekkverket i samsvar med de byggtekniske forskriftene som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Tilstandsgraden (TG) er satt på bakgrunn av standardens krav til høyde på rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav men anbefales på grunn av sikkerhet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. De fleste gulvoverflater har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.
Leiligheten har mange nymalte overflater. Gulv er fra ca 2016 opplyser eier.

Tilstandsrapport



Noe slitasje ved kjøkken

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Begge baderom ble rehabilitert av Gamle Oslo rør Vvs AS i 2018. Dokumentasjon: kontrakt med beskrivelser, samsvarserklæring rør, faktura og kontrollskjema for membran. Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 10 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Fortsatt bruk av badekar anbefales med direkte avløp til sluk.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran.

Tilstandsrapport

4 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

4 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

4 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er trolig fra byggeår. Eier har malt overflater i senere tid. Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Dette gjør det vanskelig å verifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, samt om nødvendige fuktsikringstiltak er på plass. Mangelen på dokumentasjon kan også skape usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen.
Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning. Komponenter på våtrommet har passert normal forventet levetid.

4 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

4 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har malt vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Det er målt ca 35 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med pålfølgende fukt/råteskader.

4 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ingen tettesjikt/membran i våtsoner på vegger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
• Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
• Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bemerkes at rommet er et vaskerom uten dusj.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sprekk i vinylbelegget, eier har fylt med silikon

4 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med benk og skap, servant og opplegg for vaskemaskin.

4 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

4 ETASJE > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

4 ETASJE > BAD 2

Generell

Begge baderom ble rehabilitert av Gamle Oslo rør Vvs AS i 2018. Dokumentasjon: kontrakt med beskrivelser, samsvarserklæring rør, faktura og kontrollskjema for membran. Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

4 ETASJE > BAD 2

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

4 ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 45 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

4 ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran.

4 ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

4 ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

4 ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er komfyr, induksjonstopp og micro. Avsatt plass til kjøl/fryseskap. Opplegg for oppvaskmaskin.
Komfyrvakt og vannstopperfunksjon anbefales montert selv om det ikke var krav på oppføringstidspunktet for boligen/leiligheten. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.
Benkeplatene er nylig oljet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber/stål. Det er besiktiget i rørskap.
Mesteparten av rør ble byttet i forbindelse med renovering av badene. Eldre rør til vaskerom og til kjøkken.

Tilstandsrapport

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

Avvik gjelder eldre rør på vaskerom og på kjøkken.

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

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i seksjonen av plast.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

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

Nye varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt. Årsaken er den store brannfaren.

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

Kravet om fast tilkobling for varmtvannsberedere over 1500w eller mer har ikke tilbakevirkende kraft.

TG IU Andre installasjoner

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

TG 2 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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

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

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

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

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

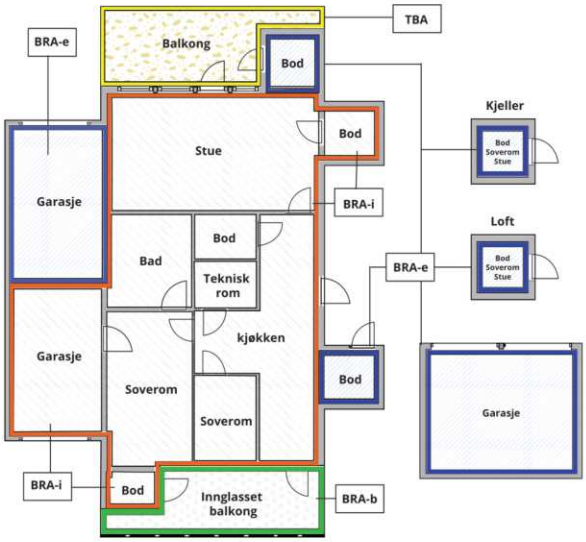
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4 Etasje	124			124	29
Oppgang		4		4	
Underetasje		14		14	
SUM	**124**	**18**			**29**
SUM BRA	**142**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4 Etasje	Entré, Gang, Bad, Vaskerom, Bad 2, Kjøkken, Stue, Walk-in closet, 4 Soverom		
Oppgang		Bod	
Underetasje		Garasje	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Kjedehus	124	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.7.2025	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Riza Narin	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	122	84		27	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Oppegårdveien 209

Hjemmelshaver
Narin Riza

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 500 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.07.2025	
2	06.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LB1164

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309251044

Selger 1 navn
Riza Narin

Gateadresse
Oppegårdveien 209

Poststed	Postnr
LANGHUS	1405

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251044

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Begge bad ble pusset opp av Gamleoslorør VVS AS i 2018.

Arbeid utført av: Gamleoslorør VVS AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble lagt membran av Membranspesialisten AS gjennom Gamle Oslo Rør VVS AS i 2018. Alle nødvendige dokumenter ble framlagt til takstmannen under befaringen, og han tok bilder av dem.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi hørte at naboen hadde skjeggkre, og vi oppdaget også et par hos oss. Derfor tok vi kontakt med forsikringsselskapet, som sendte et firma på befaring. Vi har ikke hørt noe mer siden.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks er ikke montert ettersom det ikke har vært behov, men garasjen er ferdig klargjort for installasjon.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

Document reference: 309251044

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært nevnte noe om dette, men jeg har helt oversikt over hva det konkret innebærer.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: vi hørte om naboen hadde skjeggkre.

Document reference: 309251044

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 309251044

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Riza Narin	34c2b428c7a3e2c2dd7425fe7c8f46591788e333	06.08.2025 09:08:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 309251044

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

Boligopplysninger:

Langhus Terrasse Sameie	V³r ref.:	2078/27	Fødselsdato eier: 23.09.1978
Oppeg³rdveien 209	Type:	Boligsameie	
1405 LANGHUS	Eiere:	Riza Narin	
Organisasjonsnr: 983 823 947	Seksjonsnr:	27	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 3 955

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³n	305
	Felleskostnader	3 256
	Avsetning vedlikehold	358
	Renter fellesl³n	36

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	6 367	Gjeld siste ³rsoppg.:	8 187
Klient ajourf. l³n:	593 055,62	Klient gj. s. ³rsoppg.:	762 500

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 12134891708, DNB Bank ASA

Seriel³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 20.07.2025: 7.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 7

Saldo per 20.07.2025: 593 056

Andel av saldo: 6 368

Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.03.2027)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Siegfried Krampl
Adresse:	Oppeg³rdveien 209
Postnr/-sted:	1405 LANGHUS
Telefon:	Mob.: 92652303
E-post:	styret@langhusterrasse.no

5: Restanse felleskostnader pr. 20.07.2025

Utest³ende saldo: 3 955

Felleskostnader:	3 955	Restanse:	3 955
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for ³f³oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	8 187	Andre inntekter:	1 380
Annen formue:	14 846	Utgifter:	769		

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

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	27	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1980
G³rds/bruksnr:	122/84
Bygningstype:	Terrasseblokk

Boligopplysninger:

Langhus Terrasse Sameie	V³ r ref.:	2078/27	Fødselsdato eier: 23.09.1978
Oppeg³ rdveien 209	Type:	Boligsameie	
1405 LANGHUS	Eiere:	Riza Narin	
Organisasjonsnr: 983 823 947			

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	41854.2

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	83919742

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0402

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Sameiet skal gjennomføre vedlikehold i 2025/2026 som finansieres ved l³ neopptak.

Selskapstype: Eierseksjonssameie

Forkjøpsrettsregler: Ingen forkjøpsrett

Kommunale avgifter er ikke inkludert i felleskostnadene og blir viderefakturert til eier.

Garasje/parkering: Det følger en garasjeplass til hver leilighet, uten de sm³ hybelleilighetene.

Bestilling av nøkler sendes til: nokler@usbl.no

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn	5/419	Beregnet areal	0
Etablert dato	07.09.1977	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	5/422	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	122/84, 122/84/0/1, 122/84/0/2, 122/84/0/3, 122/84/0/4, 122/84/0/5, 122/84/0/6, 122/84/0/7, 122/84/0/8, 122/84/0/9, 122/84/0/10, 122/84/0/11, 122/84/0/12, 122/84/0/13, 122/84/0/14, 122/84/0/15, 122/84/0/16, 122/84/0/17, 122/84/0/18, 122/84/0/19, 122/84/0/20, 122/84/0/21, 122/84/0/22, 122/84/0/23, 122/84/0/24, 122/84/0/25, 122/84/0/26, 122/84/0/27, 122/84/0/28, 122/84/0/29, 122/84/0/30, 122/84/0/31, 122/84/0/32, 122/84/0/33, 122/84/0/34, 122/84/0/35, 122/84/0/36, 122/84/0/37, 122/84/0/38, 122/84/0/39, 122/84/0/40, 122/84/0/41, 122/84/0/42, 122/84/0/43, 122/84/0/44, 122/84/0/45, 122/84/0/46, 122/84/0/47, 122/84/0/48, 122/84/0/49, 122/84/0/50, 122/84/0/51, 122/84/0/52, 122/84/0/53, 122/84/0/54, 122/84/0/55, 122/84/0/56, 122/84/0/57, 122/84/0/58, 122/84/0/59, 122/84/0/60, 122/84/0/61, 122/84/0/62, 122/84/0/63, 122/84/0/64, 122/84/0/65, 122/84/0/66, 122/84/0/67, 122/84/0/68, 122/84/0/69, 122/84/0/70, 122/84/0/71, 122/84/0/72, 122/84/0/73, 122/84/0/74, 122/84/0/75, 122/84/0/76, 122/84/0/77, 122/84/0/78, 122/84/0/79, 122/84/0/80, 122/84/0/81, 122/84/0/82, 122/84/0/83, 122/84/0/84, 122/84/0/85, 122/84/0/86, 122/84/0/87, 122/84/0/88, 122/84/0/89, 122/84/0/90, 122/84/0/91, 122/84/0/92, 122/84/0/93, 122/84/0/94, 122/84/0/95, 122/84/0/96, 122/84/0/97, 122/84/0/98, 122/84/0/99, 122/84/0/100, 122/84/0/101, 122/84/0/102, 122/84/0/103, 122/84/0/104, 122/84/0/105, 122/84/0/106, 122/84/0/107, 122/84/0/108, 122/84/0/109, 122/84/0/110, 122/84/0/111, 122/84/0/112, 122/84/0/113, 122/84/0/114
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	122/84, 122/84/0/1, 122/84/0/2, 122/84/0/3, 122/84/0/4, 122/84/0/5, 122/84/0/6, 122/84/0/7, 122/84/0/8, 122/84/0/9, 122/84/0/10, 122/84/0/11, 122/84/0/12, 122/84/0/13, 122/84/0/14, 122/84/0/15, 122/84/0/16, 122/84/0/17, 122/84/0/18, 122/84/0/19, 122/84/0/20, 122/84/0/21, 122/84/0/22, 122/84/0/23, 122/84/0/24, 122/84/0/25, 122/84/0/26, 122/84/0/27, 122/84/0/28, 122/84/0/29, 122/84/0/30, 122/84/0/31, 122/84/0/32, 122/84/0/33, 122/84/0/34, 122/84/0/35, 122/84/0/36, 122/84/0/37, 122/84/0/38, 122/84/0/39, 122/84/0/40, 122/84/0/41, 122/84/0/42, 122/84/0/43, 122/84/0/44, 122/84/0/45, 122/84/0/46, 122/84/0/47, 122/84/0/48, 122/84/0/49, 122/84/0/50, 122/84/0/51, 122/84/0/52, 122/84/0/53, 122/84/0/54, 122/84/0/55, 122/84/0/56, 122/84/0/57, 122/84/0/58, 122/84/0/59, 122/84/0/60, 122/84/0/61, 122/84/0/62, 122/84/0/63, 122/84/0/64, 122/84/0/65, 122/84/0/66, 122/84/0/67, 122/84/0/68, 122/84/0/69, 122/84/0/70, 122/84/0/71, 122/84/0/72, 122/84/0/73,

				122/84/0/74, 122/84/0/75, 122/84/0/76, 122/84/0/77, 122/84/0/78, 122/84/0/79, 122/84/0/80, 122/84/0/81, 122/84/0/82, 122/84/0/83, 122/84/0/84, 122/84/0/85, 122/84/0/86, 122/84/0/87, 122/84/0/88, 122/84/0/89, 122/84/0/90, 122/84/0/91, 122/84/0/92, 122/84/0/93, 122/84/0/94, 122/84/0/95, 122/84/0/96, 122/84/0/97, 122/84/0/98, 122/84/0/99, 122/84/0/100, 122/84/0/101, 122/84/0/102, 122/84/0/103, 122/84/0/104, 122/84/0/105, 122/84/0/106, 122/84/0/107, 122/84/0/108, 122/84/0/109, 122/84/0/110, 122/84/0/111, 122/84/0/112, 122/84/0/113, 122/84/0/114
Seksjonering Reseksjonering	27.05.2014 30.05.2014	13/236	Tinglyst 29.07.2014	
Seksjonering Feilretting	20.11.2012 20.11.2012			
Seksjonering Reseksjonering	16.11.2012 16.11.2012	12/488		
Seksjonering Seksjonering	07.09.1977			122/84, 122/84/0/27

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NARIN RIZA F230978*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	OPPEGÅRDVEIEN 209 1405 1405 LANGHUS	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Oppegårdveien 209	H0402	122/84/0/27	0	0	0	0	

Adresse

Vegadresse: Oppegårdveien 209

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	148832684		Terrassehus (135)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1975

1: Bygning 148832684: Terrassehus (135), Tatt i bruk 01.01.1975

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja

Oppvarmingstyper		Antall boenheter	22

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1975	28.11.2003

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Oppegårdveien 209	H0402	122/84/0/27	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H08	3	0	0	0	0	0	0
H07	3	0	0	0	0	0	0
H06	3	0	0	0	0	0	0
H05	3	0	0	0	0	0	0
H04	3	0	0	0	0	0	0
H03	2	0	0	0	0	0	0
H02	2	0	0	0	0	0	0
H01	3	0	0	0	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 122/84

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

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

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

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

Utskriftsdato: 17.07.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	122	**Bruksnr.**	84	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	27
Adresse	Oppegårdveien 209, 1405 LANGHUS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	7 769,32 kr
Renovasjon	3 591,00 kr
Vann	5 456,10 kr
Sum	**16 816,42 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**
A konto forbruk vann i år	15%	94 m3	52.01	1/1	0 %	4 889,36 kr
A konto forbruk avløp i år	15%	94 m3	38.95	1/1	0 %	3 661,35 kr
Abonnement vann bolig	15%	1 Boenhet	2710.32	1/1	0 %	2 710,32 kr
Abonnement avløp bolig	15%	1 Boenhet	4313.88	1/1	0 %	4 313,88 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	3820.00	1/1	0 %	3 820,00 kr
					Sum	**19 394,91 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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.

Utskriftsdato: 18.07.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 Ski
Telefon: 02178

Godkjente bygningstegninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	122	**Bruksnr.**	84	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	27
Adresse:	Oppegårdveien 209, 1405 LANGHUS								

Godkjente bygningstegninger finnes dessverre ikke i vårt arkiv for denne eiendommen/seksjonen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 17.07.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	122	**Bruksnr.**	84	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	27
Adresse	Oppegårdveien 209, 1405 LANGHUS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024	Demontert
79190432	1557	24.06.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	91	24.06.2025
12929942	0	24.06.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	91	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 17.07.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	122	**Bruksnr.**	84	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	27
Adresse	Oppegårdveien 209, 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
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 41 381 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 2 864 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare
	Delareal 473 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

	Delareal	17 209 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_1
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	41 854 m^2
	KPHensynsonenavn	H110
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal	11 635 m^2
	KPHensynsonenavn	H220
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
	Delareal	2 667 m^2
	KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
	KPHensynsonenavn	H530

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201904 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201904)	
Navn	Fortau langs FV.1372 Oppegårdveien Nord	
Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	14.06.2023	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9128/201904_Bestemmelser.PDF	
Delarealer	**Delareal**	178 m^2
	Formål	Fortau
	Feltnavn	o_FO2
	Delareal	747 m^2
	Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Feltnavn	BB2
	Delareal	2 842 m^2
	Bestemmelsesområde	Midlertidig bygge- og anleggsområde
	Delareal	237 m^2
	Formål	Annen veggrunn - grøntareal
	Feltnavn	o_AVG12
	Delareal	85 m^2
	Formål	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Feltnavn	o_AVT4
	Delareal	793 m^2
	Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Feltnavn	BB1

	Delareal 1 302 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** f_KV4
	Delareal 288 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** o_AVG11
Id	135 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=135)
Navn	DEL AV Gnr.125 Bnr.3 NORDRE DAL, LANGHUS
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2093/135_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 736 m^2 **Formål** Felles lekeareal
Id	59 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=59)
Navn	DEL AV FELT O1, (TERRASSEBLOKKER)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.12.1972
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2042/59_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 341 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 30 868 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B
	Delareal 2 806 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
Id	221 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=221)
Navn	DALSTUNET
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.11.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2158/221_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 473 m^2 **Formål** Friluftsområde

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	221B2 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=221B2)

Navn	DALSTUNET
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.09.2004
Delarealer	**Delareal** 474 m^2 **Formål** Friluftsområde **Feltnavn** Sf1

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.



INNKALLING 2024

Langhus Terrasse Sameie

Tirsdag 09.04.2024 kl. 18:30
Røde Kors huset i Ski

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Langhus Terrasse Sameie

Tid og sted: Tirsdag 09.04.2024 kl. 18:30 - Røde Kors huset i Ski.

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Valg

- 4.1 Valg av leder
- 4.2 Valg av medlemmer til styret
- 4.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023/2024

Det utbetales kr 150.000; i godtgjørelse til styret for perioden 2023/2024.

Forslag til vedtak: Det utbetales kr 150.000; i godtgjørelse til styret for perioden 2023/2024, godkjent

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Knut Wicklund-Hansen
Styremedlem, Robert Nilsen(flyttet, vara Arvid Hernar)

Styremedlem, Randi Bones
Styremedlem, Arild Sletnes
Styremedlem, Siegfried Krampl
Styremedlem, Erik Rolf Peter Pouzar
Styremedlem, Hilde Olsrud
Varamedlem, Arvid Hernar
Varamedlem, Leif Jørstad
Varamedlem, Harald Teigen
Varamedlem, Jill Signe Olsen
Varamedlem, Sindre Christoffer Hangeland

5.1 Valg av leder

Knut Wicklund-Hansen ønsker å bli erstattet, og valgkomiteen som har bestått av Leif Jørstad, Øivind Engebretsen, Kai Røstad og Georg Stub, innstiller Siegfried Krampl som ny styreleder.

Forslag til vedtak: Siegfried Krampl velges som ny styreleder for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmene som er på valg er:

Randi Bones

Siegfried Krampl

Forslag til vedtak: Randi Bones gjenvelges.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Dagen varamedlemmer tar gjenvalg.

Forslag til vedtak: Varemedlemmene gjenvelges.

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	1 919 857	3 119 141
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	337 694	-775 672
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-338 889	-423 611
B. Endring arbeidskapital	-1 194	-1 199 283
C. Arbeidskapital	1 918 663	1 919 857
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 153 515	2 636 081
Kortsiktiggjeld	-234 852	-716 224
C Arbeidskapital	1 918 663	1 919 857

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

Resultatregnskap 2023 Langhus Terrasse Sameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 355 506	3 361 055	3 709 000	4 730 800
Sum leieinntekt		3 355 506	3 361 055	3 709 000	4 730 800
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	27 707	0	0
Sum annen inntekt		0	27 707	0	0
Sum inntekt		3 355 506	3 388 762	3 709 000	4 730 800
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	16 920	16 920	43 000	17 000
Styrehonorar	3	120 000	120 000	120 000	120 000
Driftskostnad					
Energikostnad		288 078	324 253	330 000	340 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	753 084	732 939	430 000	485 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	34 069	33 756	35 000	37 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	26 462	31 604	4 500	6 000
Reparasjon og vedlikehold	7	459 341	1 682 074	1 395 000	1 365 000
Revisjonshonorar		10 125	9 472	9 000	10 000
Forretningsførerhonorar		184 112	178 923	185 000	193 000
Andre honorar		7 304	5 929	10 000	7 500
Kontorkostnad		19 658	16 233	15 000	17 000
TV/bredbånd		539 324	487 491	513 000	560 000
Provisjonskostnad		200	0	0	0
Kontingenter og gaver		4 700	2 650	3 000	3 000
Forsikringer		577 618	521 761	564 000	607 000
Andre kostnader		2 840	7 655	1 000	3 000
Sum kostnad		3 043 834	4 171 660	3 657 500	3 770 500
Driftsresultat		311 672	-782 898	51 500	960 300
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		108 249	76 828	0	0
Rentekostnad		82 227	69 601	70 000	64 000
Netto finansposter		-26 022	-7 226	70 000	64 000
Årsresultat		337 694	-775 672	-18 500	896 300
Overført sameiekapital		337 694	-775 672	0	0
SUM OVERFØRINGER		337 694	-775 672	0	0

Balanse 2023 Langhus Terrasse Sameie

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		14	8 847
Andre kortsiktige fordringer		179	8 315
Forskuddsbetalte kostnader		296 527	714 546
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 856 795	1 904 374
Sum omløpsmidler		2 153 515	2 636 081
SUM EIENDELER		2 153 515	2 636 081

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		817 274	479 580
Sum opptjent egenkapital		817 274	479 580
Sum egenkapital	8	817 274	479 580
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	1 101 389	1 440 278
Sum langsiktig gjeld		1 101 389	1 440 278
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	6 798
Leverandørgjeld		232 826	708 995
Påløpne renter		638	430
Annen kortsiktig gjeld		1 387	0
Sum kortsiktig gjeld		234 852	716 224
Sum gjeld		1 336 241	2 156 501
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 153 515	2 636 081

Sted:_____ Dato:_____

Knut Wicklund-Hansen
Styreleder

Randi Bones
Styremedlem

Arild Sletnes
Styremedlem

Hilde Olsrud
Styremedlem

Erik Rolf Peter Pouzar
Styremedlem

Robert Nilsen
Styremedlem

Siegfried Krampl
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Sameiet består av 114 seksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 122, b.nr 84 i Nordre Follo kommune. Eiertomt på 41 854 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA polise nr.83919742

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 876 544	2 876 544
3618 Leietillegg strøm	83 342	79 107
3650 Innkrevde felleskostn. renter	74 821	65 869
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	320 799	339 535
Sum	3 355 506	3 361 055

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3999 Andre inntekter	0	27 707
Sum	0	27 707

3999 - Forsikringsoppgjør fra Gjensidige.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	120 000	120 000
Sum	136 920	136 920

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6300 Leiekostnader lokaler	0	1 549
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	252 453
6341 Brannalarm	49 369	47 111
6361 Fast renhold	112 875	105 000
6362 Skadedyrutryddelse	16 025	15 090
6364 Matteleie	20 250	18 063
6391 Snømåking/strøing/feiing	135 660	114 991
6392 Containerleie/tømming	44 935	45 600
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	373 971	133 083
Sum	753 084	732 939

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisenser	34 069	33 756
Sum	34 069	33 756

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	9 925	4 110
6540 Inventar	0	26 766
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	9 066	599
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 329	0
6552 Driftsmateriell	6 142	129
Sum	26 462	31 604

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	138 091	0
6602 Vedlikehold VVS	2 404	67 053
6603 Vedlikehold elektro	23 996	11 726
6605 Vedlikehold fellesanlegg	38 135	0
6610 Andre vaktmestertjenester	0	26 618
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	19 726	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	83 087	670 634
6630 Egenandel forsikring	10 000	20 000
6641 Malerarbeider	128 017	155 899
6642 Snekkerarbeid	6 390	545 206
6644 Fasade/balkonger	0	166 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	16 875
6648 Vedlikehold dører og porter	9 495	2 063
Sum	459 341	1 682 074

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

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	479 580	337 694	817 274
Sum opptjent egenkapital	479 580	337 694	817 274
Sum egenkapital	479 580	337 694	817 274

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Vedlikehold
Lånenummer:	12134891708
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2017
Rentesats:	7.05 %
Beregnet innfridd:	30.03.2027
Opprinnelig lånebeløp:	4 500 000
Lånesaldo 01.01:	1 440 278
Avdrag i perioden:	338 889
Lånesaldo 31.12:	1 101 389

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134891708	77	11 826	910 602
	37	5 156	190 772

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

Resultat og balanse med noter for Langhus Terrasse Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Langhus Terrasse Sameie

Styreleder	Knut Wicklund-Hansen (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Randi Bones (sign.)	22.02.2024
Styremedlem	Siegfried Krampl (sign.)	01.03.2024
Styremedlem	Arild Sletnes (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Erik Rolf Peter Pouzar (sign.)	04.03.2024
Styremedlem	Hilde Olsrud (sign.)	25.02.2024
Styremedlem	Robert Nilsen (sign.)	22.02.2024

KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Langhus Terrasse Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Langhus Terrasse Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 som

Penneo document key: JZZJ5-M010A-SPANU-LHO8W-04BY6-SXMCN

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: JZZJ5-M010A-SPANU-LHO8W-04BY6-SXMCN

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-2839362
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-03-13 22:19:38 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: JZZJ5-M010A-SPANU-LHO8W-04BY6-SXMCN

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Langhus Terrasse Sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Knut Wicklund-Hansen
Styremedlem, Robert Nilsen
Styremedlem, Randi Bones
Styremedlem, Arild Sletnes
Styremedlem, Siegfried Krampl
Styremedlem, Erik Rolf Peter Pouzar
Styremedlem, Hilde Olsrud
Varamedlem, Arvid Hernar
Varamedlem, Leif Jørstad
Varamedlem, Harald Teigen
Varamedlem, Jill Signe Olsen
Varamedlem, Sindre Christoffer Hangeland

Styret i Langhus Terrasse Sameie består av 2 kvinner og 5 menn.

Virksomhetens art

Langhus Terrasse Sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Langhus Terrasse Sameie ligger i Nordre Follo kommune, og har organisasjonsnummer 983823947
Langhus Terrasse Sameie består av 114 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Langhus Terrasse Sameie er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 83919742. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

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

I løpet av året er følgende utført:

-Brann inspeksjon i samtlige leiligheter, samt oppgraderinger i fellesområdene.

-El anleggene er inspisert.

Styrets arbeid

Det sittende styret har i løpet av 2023 avholdt 7 styremøter. I løpet av 2023 har vi kommet i gang med arbeidet rundt parkeringssituasjonen på øvre plan. De som grenser til vår eiendom er varslet og har få innvendinger til vårt ønske om å omregulere veien fra gang/sykkelsti til også å gjelde kjøring til eiendommen. Vedlikeholdsplanen er under kontinuerlig revidering og flere saker er blitt utført. Av større saker ønsker vi å nevne at ventilasjonsanlegget er nå oppgradert i samtlige boenheter, en oppgang til er blitt malt, skogsområdene er blitt ryddet og flere treer er fjernet.

Ved forsikringsskader er det sameiet som utbedrer årsaken til skaden, før forsikringsselskapet gjør sin del. Dette har det vært en del av på grunn av mye nedbør utover høsten. Styret ønsker å be alle holde slukene åpne, slik at vann ikke blir stående under terrasser eller på tak.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Langhus Terrasse Sameie Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 09.04.2024 kl. 18:30 - Røde Kors huset i Ski

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2025

Langhus Terrasse Sameie

Mandag 16.06.2025 kl. 18:00
Røde Kors Huset i Ski

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Langhus Terrasse Sameie

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Langhus Terrasse Sameie

Tidspunkt: Mandag 16.06.2025 kl. 18:00

Sted: Røde Kors Huset i Ski

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Vedlikehold av fasader og terrasser

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Vedlikehold av fasader og terrasser

Det er innhentet anbud på prosjektet, og gjorte en endelig vurdering av ønsket entreprenør som oppfyller tilbudsinnbydelsens krav til vedlikeholdsprosjektet og som har gitt en av de laveste prisene.

Dette blir lagt frem på møtet.

Forslag til vedtak: Vedlikeholdsprosjektet godkjennes, prosjektet finansieres med låneopptak.

Langhus terrasse sameie - revidert med tilbudssum 10.6.2025

POST	KOSTNADSOVERSLAG		
1	**Bygningsmessige arbeider**		
	Vedlikehold tak - takomlegging, med terrasser, avrenningssystem, nye fasadeplater, nye sluk, avløp fra luft til luft, etc.	kr	19 510 000
	Opsjon: Installasjon 70 stk varmepumper	kr	2 709 000
	Opsjon: Maling av garasjer	kr	160 000
1	**BYGNINGSMESSIGE KOSTNADER:**	kr	22 379 000
2.1	Rigg og drift av byggeplass	kr	3 620 000
2	**ENTREPRISEKOSTNADER eks. mva.:**	kr	25 999 000
	25 % merverdiavgift	kr	6 499 750
3	**ENTREPRISEKOSTNADER Inkl. 25%mva.:**	kr	32 498 750
(*) 4.1	Prosjektadministrasjon og prosjektering inkl. mva	kr	1 200 000
4.2	Byggesaks- og arkitektomkostninger	kr	50 000
(**) 4.3	Øvrige byggherrekostnader. (Bistand finansiering etc.)	kr	200 000
(***) 4.4	Antatt prisstigning til oppstart	Ikke beregn	
4.6	ENØK - tilskudd		
4	**FORVENTET PROSJEKTKOSTNAD**	kr	33 948 750
5.1	UFORUTSETTE KOST. 15 %	kr	5 092 313
5	**TOTALE KOSTNADER**	**kr**	**39 050 000**
	Pr. andel	kr	342 544

(*) Posten inkluderer prosjekt- og byggeledelse, samt bistand fra byggeteknisk konsulent

(**) Posten inkluderer kostnader til økt honorar, utvidet forvaltningsavtale, m.m.

(***) Antatt prisstigning i hht SSB.

usbl
For deg og ditt hjem

Forslag til finansiering av prosjekt

Boligselskap: Langhus Terrasse Sameie

Forutsetninger	Alternativ 1	Alternativ 2	Alternativ 3	Alternativ 4
Lånetype:	Annuitetslån	Annuitetslån	Annuitetslån	Annuitetslån
Total løpetid (år):	30			
Avdragsfri periode (år):	0	0		0
Antall år med avdrag:	30	0	0	0
Budsjettrente:	7,30 %			
Fordeling (brøk eller flat):	Brøk	Brøk	Brøk	Brøk

Lånebehov	Alternativ 1	Alternativ 2	Alternativ 3	Alternativ 4
Kostnad prosjekt	39 050 000			0
Kostnad låneetablering og honorar Usbl Forvaltning	0	0	0	0
Bruk av disponible midler	0	0	0	0
Sum lånebehov prosjekt	39 050 000	0	0	0
Saldo dagens lån som skal refinansieres	0	0	0	0
Lånebehov (avrundet)	**39 050 000**	**0**	**0**	**0**

Lånekostnader pr år	I dag	Alternativ 1	Alternativ 2	Alternativ 3	Alternativ 4
Sum renter pr år	0	2 851 000	0	0	0
Sum avdrag pr år	0	392 000	0	0	0
Sum lånekostnader pr år	**0**	**3 243 000**	**0**	**0**	**0**

Nedenfor vises økning i månedlige kostnader, samt økning andel fellesgjeld for de forskjellige alternativene. Eksemplene viser økning for minste og største bolig, samt gjennomsnittlig økning for alle boligene. Dette er kostnaden når hele lånet er tatt opp, og avdragene har begynt å løpe. Hvis lånet tas opp i flere omganger fordi prosjektet går over lang tid, og/eller det er avdragsfrihet noen år, vil felleskostnadene økes etappevis fra prosjektets begynnelse, og frem til den avdragsfrie perioden er over.

MINSTE BOLIG - Månedlige kapitalkostnader	I dag	Alternativ 1	Alternativ 2	Alternativ 3	Alternativ 4
Andel renter	-	1 112	-	-	-
Andel avdrag (etter evt. avdragsfri periode)	-	153	-	-	-
Sum kapitalkostnader	**-**	**1 265**	**-**	**-**	**-**
Økning felleskostnader		**+ 1 265**	**-**	**-**	**-**
Økning fellesgjeld		**+ 182 821**	**-**	**-**	**-**

GJENNOMSNITT - Månedlige kapitalkostnader	I dag	Alternativ 1	Alternativ 2	Alternativ 3	Alternativ 4
Andel renter	-	-	-	-	-
Andel avdrag (etter evt. avdragsfri periode)	-	-	-	-	-
Sum kapitalkostnader	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Økning felleskostnader		**-**	**-**	**-**	**-**
Økning fellesgjeld		**-**	**-**	**-**	**-**

STØRSTE BOLIG - Månedlige kapitalkostnader	I dag	Alternativ 1	Alternativ 2	Alternativ 3	Alternativ 4
Andel renter	-	2 551	-	-	-
Andel avdrag (etter evt. avdragsfri periode)	-	351	-	-	-
Sum kapitalkostnader	**-**	**2 902**	**-**	**-**	**-**
Økning felleskostnader		**+ 2 902**	**-**	**-**	**-**
Økning fellesgjeld		**+ 419 294**	**-**	**-**	**-**

Ski, 11.06.2025

Boligbyggelaget Usbl

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Langhus Terrasse Sameie Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 16.06.2025 kl. 18:00 - Røde Kors Huset i Ski

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10



INNKALLING 2025

Langhus Terrasse Sameie

Torsdag 08.05.2025 kl. 18:00
Røde Kors huset i Ski

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Langhus Terrasse Sameie

Tid og sted: Torsdag 08.05.2025 kl. 18:00 - Røde Kors huset i Ski

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Opprette vedlikeholdsfond

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 med budsjett anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 med budsjett godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 150.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Opprette vedlikeholdsfond

Styret ønsker å opprette vedlikeholdsfond, slik at sameiet kan opparbeide midler til fremtidig vedlikehold.

Forslag til vedtak: Det innbetales ca. kr 300; til vedlikehold i måneden, innbetalingene fordeles etter sameiets fordelingsnøkkel.

Styrets innstilling: Godkjennes.

5.2 Forslag om tillegg i ordensreglene

Ordensreglene i sameiet er til for blant annet sikre et godt bomiljø

ved at alle tar hensyn til hverandre.

Et forhold som bidrar til et godt bomiljø er ren luft og fravær av

tobakksrøyking. Det gjelder særlig

i den lyse/varme tiden av året hvor det er naturlig å benytte

terrasse/balkong og ha mer åpne vinduer.

Holdningene til røyking har endret seg betraktelig på relativt kort

tid. Det blir stadig lettere å oppholde

seg på offentlige steder uten å bli utsatt for tobakksrøyk, men samtidig opplever mange at de ikke har den samme beskyttelsen i egen bosituasjon.
Hos oss bor vi tett på hverandre, og vi er underlagt et felles regelverk i langt større grad enn i frittstående bolighus. En må akseptere noe lyd, lukt og andre typer sjenanser fra naboer. Samtidig må alle beboere også akseptere at ens personlige frihet også kan innskrenkes, for fellesskapets skyld.

Sameieloven har bestemmelser som sier at ingen beboer skal bruke verken boligen eller fellesarealene slik at det på urimelig eller unødvendig vis er til skade eller ulempe for andre beboere. I forarbeidene til loven finnes en uttalelse som forklarer hva denne bestemmelsen betyr. Her nevnes plagsom støy eller lukt som eksempler på noe som kan angripes av loven. Med tanke på de holdningsendringer vi har sett rundt tobakksbruk de siste årene, samt at tobakksrøyk faktisk er helseskadelig, så vil det utvilsomt være tilfeller hvor røyking faller inn under dette.

På bakgrunn av dette foreslår jeg et tillegg i ordensreglenes punkt 3. Dette må ikke forstås som et totalforbud mot røyking, men en mulighet for å ivareta trivsel og helse der hvor røyking oppleves problematisk.

3. BRUK AV BOLIGEN OG EVENTUELLE TILKNYTTEDE AREALER

• Der hvor røyking på terrasse og balkong er til sjenanse og skade

for naboene, skal dette unngås.

Forslag til vedtak: Godkjennes.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Siegfried Krampl
Styremedlem, Arvid Hernar
Styremedlem, Randi Bones
Styremedlem, Arild Sletnes
Styremedlem, Kai Rørstad
Styremedlem, Sindre Christoffer Hangeland
Styremedlem, Hilde Iversen
Varamedlem, Leif Jørstad
Varamedlem, Harald Teigen
Varamedlem, Jill Signe Olsen
Varamedlem, Andre Gillesen

6.1 Valg av leder

Siegfried Krampl ikke på valg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Arvid Hernar ikke på valg.

Randi Bones ikke på valg.

Arild Sletnes på valg

Kai Rørstad på valg

Sindre Christoffer Hangeland på valg

Hilde Iversen på valg.

Forslag til vedtak: Sindre Christoffer Hangeland gjenvelges for 2 år.

Unni Asthøy velges for 2 år.

Kai Rørstad gjenvelges for 2 år.

Hilde Iversen gjenvelges for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Leif Jørstad på valg.

Harald Teigen på valg.

Jill Signe Olsen på valg.

Andre Gillesen på valg.

Forslag til vedtak: Arild Sletner velges for 1 år.

Andre Gillesen gjenvelges for 1 år.

Nils Jørgen Kjernet velges for 1 år.

Jill Signe Olsen gjenvelges for 1 år.

Mona Hvamstad for 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 918 663**	**1 919 857**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-220 437	337 694
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-338 889	-338 889
B. Endring arbeidskapital	**-559 326**	**-1 194**
C. Arbeidskapital	**1 359 337**	**1 918 663**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 757 679	2 153 515
Kortsiktiggjeld	-398 342	-234 852
C Arbeidskapital	**1 359 337**	**1 918 663**

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

Resultatregnskap 2024 Langhus Terrasse Sameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 804 280	3 355 506	4 730 800	5 243 742
Sum leieinntekt		**3 804 280**	**3 355 506**	**4 730 800**	**5 243 742**
Andre inntekter					
Diverse inntekt		0	0	0	39 000 000
Sum annen inntekt		**0**	**0**	**0**	**39 000 000**
Sum inntekt		**3 804 280**	**3 355 506**	**4 730 800**	**44 243 742**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	21 150	16 920	17 000	21 000
Styrehonorar	2	150 000	120 000	120 000	150 000
Driftskostnad					
Energikostnad		295 409	288 078	340 000	345 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	700 843	753 084	485 000	637 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	37 384	34 069	37 000	40 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	18 724	26 462	6 000	40 000
Reparasjon og vedlikehold	6	1 074 741	459 341	1 365 000	40 065 000
Revisjonshonorar		10 601	10 125	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		194 054	184 112	193 000	200 000
Andre honorar	7	300 068	7 304	7 500	207 000
Kontorkostnad		24 041	19 658	17 000	32 000
TV/bredbånd		591 309	539 324	560 000	600 000
Provisjonskostnad		0	200	0	0
Kontingenter og gaver		3 485	4 700	3 000	3 000
Forsikringer		636 234	577 618	607 000	731 000
Andre kostnader	8	23 600	2 840	3 000	26 000
Sum kostnad		**4 081 642**	**3 043 834**	**3 770 500**	**43 107 000**
Driftsresultat		**-277 363**	**311 672**	**960 300**	**1 136 742**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		128 560	108 249	0	0
Rentekostnad		71 635	82 227	64 000	46 000
Netto finansposter		**-56 925**	**-26 022**	**64 000**	**46 000**
Årsresultat		**-220 437**	**337 694**	**896 300**	**1 090 742**
Overført sameiekapital		-220 437	337 694	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-220 437**	**337 694**	**0**	**0**

Balanse 2024 Langhus Terrasse Sameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		28 724	14
Andre kortsiktige fordringer		0	179
Forskuddsbetalte kostnader		323 038	296 527
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 405 917	1 856 795
Sum omløpsmidler		**1 757 679**	**2 153 515**
SUM EIENDELER		**1 757 679**	**2 153 515**

Balanse 2024 Langhus Terrasse Sameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		596 837	817 274
Sum opptjent egenkapital		**596 837**	**817 274**
Sum egenkapital	**9**	**596 837**	**817 274**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	762 500	1 101 389
Sum langsiktig gjeld		**762 500**	**1 101 389**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		9 504	0
Leverandørgjeld		401 351	232 826
Påløpne renter		304	638
Annen kortsiktig gjeld		-12 817	1 387
Sum kortsiktig gjeld		**398 342**	**234 852**
Sum gjeld		**1 160 842**	**1 336 241**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 757 679**	**2 153 515**

Sted:_____ Dato:_____

Siegfried Krampl
Styreleder

Randi Bones
Styremedlem

Arild Sletnes
Styremedlem

Hilde Iversen
Styremedlem

Sindre Christoffer Hangeland
Styremedlem

Arvid Hernar
Styremedlem

Kai Rørstad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Sameiet består av 114 seksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 122, b.nr 84 i Nordre Follo kommune. Eiertomt på 41 854 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA polise nr.83919742

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 271 862	2 876 544
3609 Leie parkering	8 000	0
3618 Leietillegg strøm	119 775	83 342
3650 Innkrevde felleskostn. renter	65 949	74 821
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	338 694	320 799
Sum	**3 804 280**	**3 355 506**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	16 920
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	150 000	120 000
Sum	**171 150**	**136 920**

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

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	2 000	0
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	59 205	0
6341 Brannalarm	50 761	49 369
6361 Fast renhold	134 250	112 875
6362 Skadedyrutryddelse	18 487	16 025
6364 Matteleie	20 250	20 250
6391 Snømåking/strøing/feiing	162 752	135 660
6392 Containerleie/tømming	42 454	44 935
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	210 683	373 971
Sum	**700 843**	**753 084**

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisenser	37 384	34 069
Sum	**37 384**	**34 069**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	2 476	9 925
6540 Inventar	1 057	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	9 066
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	13 328	1 329
6552 Driftsmateriell	472	6 142
6581 Programvare	1 391	0
Sum	**18 724**	**26 462**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	621 646	138 091
6602 Vedlikehold VVS	103 667	2 404
6603 Vedlikehold elektro	94 931	23 996
6605 Vedlikehold fellesanlegg	96 000	38 135
6610 Andre vaktmestertjenester	1 019	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	1 198	19 726
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	32 654	83 087
6630 Egenandel forsikring	50 000	10 000
6641 Malerarbeider	3 760	128 017
6642 Snekkerarbeid	5 525	6 390
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	60 150	0
6648 Vedlikehold dører og porter	4 192	9 495
Sum	**1 074 741**	**459 341**

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

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	19 756	7 304
6730 Teknisk honorar	280 313	0
Sum	**300 068**	**7 304**

6714 - Nøkkelavtale

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	3 237	0
7719 Møter, div. styret	4 964	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 748	400
7770 Betalingskostnader	1 068	1 063
7773 Omkostninger innkreving	3 160	1 377
7790 Andre kostnader	8 400	0
7795 Husleietap	23	0
Sum	**23 600**	**2 840**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	817 274	-220 437	596 837
Sum opptjent egenkapital	**817 274**	**-220 437**	**596 837**
Sum egenkapital	**817 274**	**-220 437**	**596 837**

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold
Lånenummer:	**12134891708**
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2017
Rentesats:	7.30 %
Beregnet innfridd:	30.03.2027
Opprinnelig lånebeløp:	4 500 000
Lånesaldo 01.01:	1 101 389
Avdrag i perioden:	338 889
Lånesaldo 31.12:	**762 500**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134891708	77	8 187	630 399
	37	3 570	132 090

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

Resultat og balanse med noter for Langhus Terrasse Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Langhus Terrasse Sameie

Styreleder	Siegfried Krampl (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Kai Rørstad (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Randi Bones (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Arild Sletnes (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Arvid Hernar (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Hilde Iversen (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Sindre Christoffer Hangeland (sign.)	04.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Langhus Terrasse Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Langhus Terrasse Sameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo document key: 6HPQD-73MYZ-OI8BF-N5OI6-6J6U4-Z5O8K

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 6HPQD-73MYZ-OI8BF-N5OI6-6J6U4-Z5O8K

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Grinden, Pernille
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-10 11:12:51 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 6HPQD-73MYZ-OI8BF-N5OI6-6J6U4-Z5O8K

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Langhus Terrasse Sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Siegfried Krampl
Styremedlem, Arvid Hernar
Styremedlem, Randi Bones
Styremedlem, Arild Sletnes
Styremedlem, Kai Rørstad
Styremedlem, Sindre Christoffer Hangeland
Styremedlem, Hilde Iversen
Varamedlem, Leif Jørstad
Varamedlem, Harald Teigen
Varamedlem, Jill Signe Olsen
Varamedlem, Andre Gillesen

Styret i Langhus Terrasse Sameie består av 2 kvinner og 5 menn.

Peter Pouzar trakk seg som styremedlem i perioden.

Virksomhetens art

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

Langhus Terrasse Sameie består av 114 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

Brannkontroll i leiligheter gjennomført av Norsk Brannvern AS

Det jobbes med å få gjennomført: Elektrisk - sakyndig kontroll og brannteknisk tilstandsrapport i alle fellesarealer som boder, garasjer, trappe oppgangen og utvendige arealer.

Styrets arbeid

Det ble gjennomført 10 ordinære styremøter med fysisk oppmøte. Det er også blitt gjennomført et ekstraordinært Årsmøte i november 2024.

I starten av perioden har vi håndtert/ behandlet mange vannskader fra tak og fra tak under terrassen på forskjellige blokker.

Under dette arbeidet ble det oppdaget at vi har store etterslep i vedlikehold på tak, betongbalkonger og fasader.

Det ble igangsatt vedlikeholds- og energikartlegging for alle blokker. Parallelt ble det gjennomført en undersøkelse av bestandighet på betongen på vegger, søyler fundamenter og balkonger.

Rapporten av undersøkelse ble framlagt på et ekstraordinært Årsmøte 28.11.2024

Fra dette tidspunktet har det blitt jobbet med beskrivelse av vedlikeholdsarbeid for innhenting av pris. Det har i tillegg blitt gjennomført mange befaringer sammen med USBL, rådgivende ingeniører og arkitekt for å kartlegge omfanget av arbeid. Arbeidet er søknadspliktet og det er kontakt med kommunen.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 08.05.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Langhus Terrasse Sameie

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Langhus Terrasse Sameie

Tidspunkt: Torsdag 28.11.2024 kl. 18:30

Sted: Røde Kors huset i Ski

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av vedlikehold/ oppgraderingsplan

3 Salg av tomt

4 Valg av tre styremedlemmer

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Godkjenning av vedlikehold/ oppgraderingsplan

Forslag til vedlikehold/ oppgraderingsplan med sammendrag av energikartleggingsrapporten, se vedlegg.

Finansiering av vedlikeholdet gjøres ved låneopptak.

Forslag til vedtak: Godkjennes.

3. Salg av tomt

Mulig salg av tomt på overside for å finansiere vedlikeholdsplanene nå og i framtiden.

Forslag til vedtak: Godkjennes.

4. Valg av tre styremedlemmer

Hus 201 Sindre Christoffer Hangeland

Hus 207 Arvid Hernar

Hus 209 Kai Rorstad

Forslag til vedtak: Godkjennes.

Usbl Prosjekt

Sammendrag av Energikartlegging

Langhus Terrasse sameie



For deg og ditt hjem

Innledning

Langhus Terrasse sameie består av 6 terrassehus med totalt 114 leiligheter fordelt på 6-8 etasjer pr bygning, med garasjer og parkeringsplasser på bakkeplan. Bygninger som er bygget fra 1973 og frem til slutten av 70-tallet er oppførte i betong, lettbetong og tre, og ligger på Langhus i Nordre Follo kommune. Sameiet har i hovedsak elektrisk oppvarming. Enkelte leiligheter har peis og/eller luft til luft-varmepumper.

I dette prosjektet er det gjennomført en helhetlig energikartlegging av sameiets fellesanlegg og bygningskropp, der alle aktuelle tiltak for å redusere energiforbruk er vurdert. Det er også vurdert vedlikeholdsbehovet på fasader og tak, og hvordan et helhetlig vedlikeholdsprosjekt av klimaskallet kan samkjøres med energitiltak. Prosjektet er støttet av Enova gjennom programmet «Kartleggingsstøtte til borettslag og sameier».

Alternativer for utførelse av vedlikehold og oppgradering er sett opp mot vedlikeholdsbehovet nå, og for fremtiden. Det er i den komplette energikartleggingsanalysen gjort vurderinger av flere tiltakspakker, som av styret anses som for omfattende og kostbare for å kunne gjennomføres p.t., og disse er derfor ikke presentert i dette sammendraget.

Totalt er det foreslått 7 tiltak. Tiltakene vil kunne gi redusert energi-/effektforbruk og gi grunnlag for lokal energiproduksjon:

Energieffektiviseringstiltak:

- Tiltak 1 – Tilleggsisolering av fasader
- Tiltak 2 – Utskifting vinduer og balkongdører
- Tiltak 3 – Ledbelysning i fellesarealer
- Tiltak 4 – Balansert ventilasjon i leiligheter
- Tiltak 5 – Informere om generelle sparetiltak for beboere

Lokal Energiproduksjon:

- Tiltak 6 – Luft til luft varmepumpe i leiligheter
- Tiltak 7 – Solceller på tak

Tiltak nr	Tiltak for energieffektivisering	Investerings-kostnad (kr)	Energi-reduksjon (kWh)	CO2 reduksjon (tonn/år)	Nåverdi Energipris (kr/kWh)			Inntjeningstid Energipris (kr/kWh)		
					0,8	1,0	1,5	0,8	1,0	1,5
1	Etterisolering fasader terrasseside	8 500 000	24 395	3	- 8 199 991	- 8 124 989	- 7 937 484	-	-	-
2	Utskifting vinduer og balkongdører	20 200 000	396 298	46	- 14 759 911	- 13 399 888	- 9 999 833	-	-	-
3	Ledbelysning i fellesarealer	125 000	662	0	- 119 503	- 118 129	- 114 693	-	-	-
4	Balansert ventilasjon i leiligheter	14 625 000	682 058	89	- 8 961 377	- 7 545 471	- 4 005 707	-	-	25,7
5	Sparetiltak for beboere	120 000	26 971	2	46 609	88 262	192 392	6,7	5,2	3,3

	Tiltak for lokal energiproduksjon	Investerings-kostnad (kr)	Energi-reduksjon (kWh)	CO2 reduksjon (tonn/år)	Nåverdi Energipris (kr/kWh)			Inntjeningstid Energipris (kr/kWh)		
					0,8	1,0	1,5	0,8	1,0	1,5
6	Luft/luft- varmepumper i leiligheter	4 300 000	639 450	83	2 075 168	3 668 960	7 653 441	11,2	8,4	5,2
7	Solceller på tak	5 000 000	165 096	21	- 2 969 656	- 2 462 070	- 1 193 105	-	-	-

Figur 1 Tiltaksskjema

Tiltaksskjemaet viser simulert energibesparelse for de foreslåtte energitiltakene. Energibesparelsene er beregnet med utgangspunkt i at hvert enkelt tiltak gjennomføres for seg. Hvis flere energitiltak gjennomføres samlet, kan man ikke forvente en samlet energibesparelse som er summen av besparelsen for hvert enkelt tiltak.

Vurdering av aktuelle tiltak

Eksisterende avtrekksventilasjon i leilighetene fungerer dårlig og er lite energiøkonomisk. En utbedring vil medføre omfattende inngrep i leilighetene med usikkert resultat. Tiltak 4 – Balansert ventilasjon i leiligheter er derfor vurdert som et prioritert tiltak.

Tiltak 6 - Luft/luft-varmepumper er det tiltaket som forventes å gi absolutt høyest energibesparelse. Dette tiltaket er derfor vurdert som et prioritert tiltak.

Siden tiltak 4 og 6 vil medføre inngrep i fasadevegger på terrassesiden, er det anbefalt en Tiltakspakke 1, som inkluderer Tiltak 1 – etterisolering fasader på terrasseside i tillegg til tiltak 4 og 6. Tiltakspakke 1 er forventet å bli energiøkonomisk lønnsomt, dersom en får innvilget 30% investeringsstøtte fra Enova.

Tiltak 2 – Utskifting av vinduer og balkongdører og tiltak 3 – LED belysning i fellesarealer er vurdert som aktuelt kun for deler av bygningen på grunn av varierende alder og tilstand på eksisterende installasjoner. Disse tiltakene er derfor anbefalt kun delvis gjennomført der dagens tilstand tilsier at det er nødvendig. Disse tiltakene anbefales fortrinnsvis gjennomført sammen med tiltakspakke 1.

Beboere kan i stor grad påvirke energiforbruket ved være bevisst på sine forbruksvaner. Det anbefales derfor at Tiltak 5 – Sparetiltak for beboere formidles til beboerne i boligselskapet.

Tiltak 7 – Solceller på tak er ikke vurdert som et lønnsomt tiltak og gir ingen forbedringer av bygningsmassen. Tiltaket er derfor ikke anbefalt gjennomført.

Bakgrunn

På grunn av et forventet vedlikeholdsbehov og til dels høye energikostnader de siste årene ønsker sameiet en uavhengig energikartlegging av sameiet, der alle tiltak for å redusere energiforbruket blir vurdert. Prosjektet støttes av Enova gjennom programmet «Kartleggingsstøtte til sameie og boligsameier».

Formål og omfang

Formålet med rapporten er å gi sameiet en samlet oversikt over mulige energitiltak som kan redusere energibehov, effektbehov og klimagassutslipp, samt muligheten for lokal energiproduksjon. Rapporten skal resultere i konkrete anbefalinger om mulige tiltak, og i hvilken rekkefølge de bør gjennomføres.

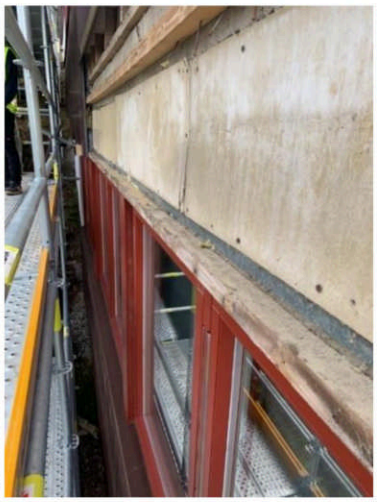
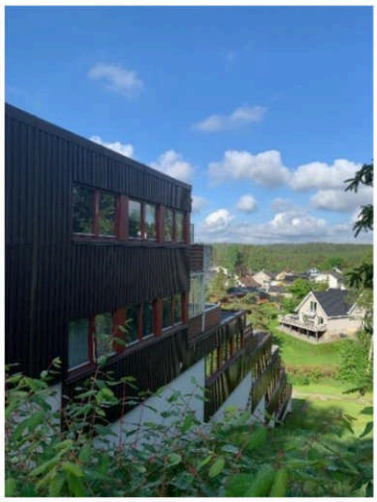
Rapporten bygger på befaringer gjennomført sommer og høst 2024, samt tegningsunderlag av boligblokkene. Rapporten er utarbeidet av USBL Prosjekt, som er ansvarlig for innholdet.

Det er etablert en SIMIEN-modell av bygget. SIMIEN er et energiberegningsprogram som gjør dynamiske simuleringer av energibehov, fordelt på blant annet oppvarming, tappevann, ventilasjon, teknisk utstyr og belysning. Input til SIMIEN-modellen er vindu-, dør-, fasade-, tak- og gulvarealer, som er målt på plan- og fasadetegninger.

Tilstand og vedlikeholdsbehov

Yttervegger:

Byggene har fasader med veggfelt av bindingsverk og trekledning mot alle terrasser. Veggfeltene mot terrasser er antatt sporadisk vedlikeholdt da ansvaret for disse veggfeltene ligger til den enkelte sameier. I henhold til gjeldende tekniske byggeforskrifter og normal byggeskikk ved byggeår består vegger mot terrasser/balkonger av ca. 100mm isolert bindingsverk med platekledning på innsiden og luftet trekledning på utsiden. Det er antagelig flere av leiligheter som siden byggeår har etterisolert disse veggfeltene. Vegger som utgjør langsider/sider av terrasseblokkene består av bindingsverk, betong og lettbetong. Som utvendig kledning er det stålplater. Enkelte leiligheter har også foret ut og isolert på innsiden av betongkonstruksjon. Sameiet har etterisolert gavlsider utvendig på alle terrasseblokkene i 2020-2021.

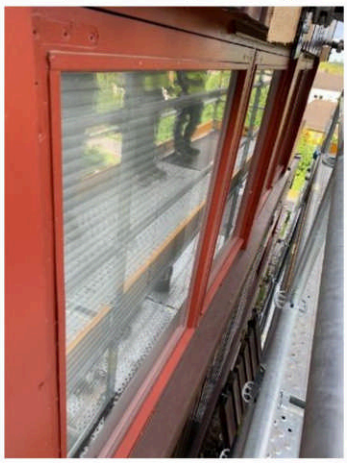
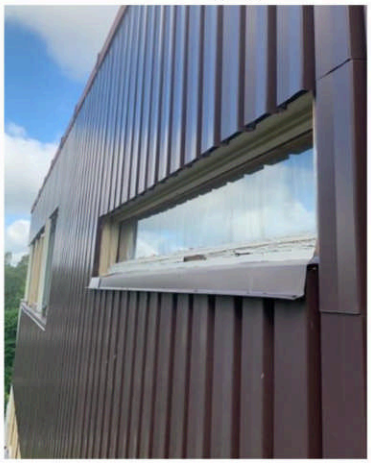




Betong:

Resultatene fra undersøkelser av betong viser at omfanget av betongskader fremstår å være begrenset, man har trolig et noe bedre utgangspunkt enn sammenliknbar bebyggelse fra tilsvarende tidsperiode (relativt stor overdekning og relativt begrenset karbonatiseringsdybder), men det er likevelet behov for reparasjoner og beskyttende tiltak, og utførelse av dette må sees i sammenheng med total rehabilitering- og oppgradering av klimaskallet. Undersøkelsen i sameiet viste ikke forhøyet kloridinnhold i de stikkprøvene som er utført, og målt karbonatiseringsdybde er relativt lav. Utdypende vurdering, skissering av tiltak, m.m. fremkommer i egen rapport om betong, fra Ødegård og Lund AS.



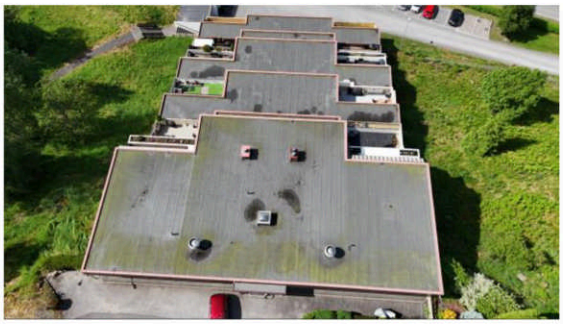

Vinduer:
De fleste vinduene i sameiet er skiftet, men det er også enkelte opprinnelige vinduer fra byggeår. Det ble skiftet en god del vinduer i 2009-2011, uten av det foreligger noe dokumentasjon på at dette er gjort i felles regi. Det er også vinduer i sameiet datert fra 1990-tallet. Det er varierende om vinduer har spalteventil, samt og om de har 2- eller 3-lags glass.

Tak:
Yttertak er tekket med takfolie på alle tak bortsatt fra hus i Oppegårdveien 209, der det er lagt PVC-folie.
Det er ikke kjent når de ulike takene er tekket om, men det er antatt at levetiden på taktekkingen er utløpt på flere av byggene. I tillegge er det flere steder nødvendig med en helhetlig tekking, som også tar med seg felter under terrasser.

Innhentede opplysninger om antatt tidspunkt for siste tekning:

Takene i 207 og 211 er over 25 år.
I 203 er det ukjent, men også her antatt over 25 år.
Takene i 201 og 205 og er relativt nye - antatt ca. 2013.
Tak i 209 er antatt rundt 25 år, og med folie – her er det registret en del lekkasjer.
Alle takflater som går under terrasser er den enkelte beboers vedlikeholdsansvar. Dette har gjort at det er sporadisk utbedret og skiftet etter behov. Det samme gjelder sluk og avrenningssystem.




Økonomiske konsekvenser – fremdrift

Generelt

Bygningsmassen er bygget i tråd med plan- og bygningslov og byggeforskrifter som var gyldig på den tiden da bygningene ble oppført. Det finnes ingen lover/forskrifter som pålegger sameiet, eller den enkelte seksjonseier å foreta seg noe med fasaden i forhold til slik det så ut ved bygging.

Det er til dels store vedlikeholdsbehov i Langhus Terrasse sameie. Nedenstående alternativer for utførelse av vedlikehold og oppgradering er sett opp mot vedlikeholdsbehovet nå, og for fremtiden.

– noen juridiske spørsmål

Boliger trenger regelmessig vedlikehold for å forebygge skader, fjerne bruksslitasje og således sikre verdiene som ligger i boligene. Kort og upresist kan det sies at i sameier har seksjonseier vedlikeholdsansvar for den innvendige delen av sin bolig, mens sameiet har vedlikeholdsansvar for bygningskroppen, fellesinstallasjoner og annet fellesareal.

Forslag til løsninger – Kostnadsoverslag

Omkostningsoverslaget baserer seg på erfaringstall, samt tilbudspriser innhentet fra tilsvarende prosjekter. Det understrekes imidlertid at postene kun er ment som et overslag, og ved innhenting av tilbud vil naturlig nok postene og prisene kunne variere for dette konkrete prosjektet.

Påfølgende side viser en sammenstilling av kostnadene for de ulike alternativene.

Alternativ 1:
Kostnadsoverslag med – Nødvendig vedlikehold og tiltakspakke 1.
Alternativ 2:
Kostnadsoverslag med – Kun det som er ansett som nødvendig vedlikehold.

Tiltak	Nødvendig vedlikehold og tiltakspakke 1 Alt 1	Kun nødvendig vedlikehold Alt 2
Vedlikehold tak - takomlegging, med terrasser, avrenningssystem, etc.	✓	✓
Vedlikehold betong - betongrehabilitering av søyler, dragere, murvegger, blomsterkasser, etc.	✓	✓
Vedlikehold - Nødvendig utbedringer fasader gavl	✓	✓
Tiltak 1 - Etterisolering fasader terrasseside	✓	✗
Tiltak 2 - Utskifting av vinduer og balkongdører	✗	✗
Tiltak 3 - Utskifting til ledbelysning i alle fellesarealer	✓	✗
Tiltak 4 - Balansert ventilasjon - ombygging	✓	✗
Tiltak 5 - Sparetiltak for beboere	✗	✗
Tiltak 6 - Luft/luft-varmepumper i leiligheter	✓	✗
Tiltak 7 - Solceller på tak	✗	✗
Sum totalkostnad	69 900 000	39 900 000

usbl

Alternativ 1:

Prosjekt: Langhus terrasse sameie

POST	KOSTNADSOVERSLAG		Alternativ 1 - Nødvendig vedlikehold og tiltakspakke 1
1	**Bygningsmessige arbeider**		
	Vedlikehold tak - takomlegging, med terrasser, avrenningssystem, etc.	kr	17 000 000
	Vedlikehold betong - betongrehabilitering av søyler, dragere, murvegger, blomsterkasser, etc.	kr	4 500 000
	Vedlikehold - Nødvendig utbedringer fasader gavl/langsider	kr	1 200 000
	Tiltak 1 - Etterisolering fasader terrasseside	kr	8 500 000
	Tiltak 3 - Utskifting til ledbelysning i alle fellesarealer	kr	100 000
	Tiltak 4 - Balansert ventilasjon - ombygging	kr	14 625 000
	Tiltak 6 - Luft/luft-varmepumper i leiligheter (gjelder p.t. 81 leil.)	kr	4 300 000
1	**BYGNINGSMESSIGE KOSTNADER:**	kr	50 230 000
2.1	Rigg og drift av byggeplass	kr	3 500 000
2	**ENTREPRISEKOSTNADER eks. mva.:**	kr	53 730 000
	25 % merverdiavgift	kr	13 430 000
3	**ENTREPRISEKOSTNADER Inkl. 25%mva.:**	kr	67 160 000
(*) 4.1	Prosjektadministrasjon og prosjektering inkl. mva	kr	1 600 000
4.2	Byggesaks- og arkitektomkostninger	kr	250 000
(**) 4.3	Øvrige byggherrekostnader. (Bistand finansiering etc.)	kr	300 000
(***) 4.4	Antatt prisstigning til oppstart - 3%	kr	2 014 800
4.5	Finansieringskostnader	Ikke beregn	
4.6	ENØK - tilskudd	-kr	10 000 000
4	**FORVENTET PROSJEKTKOSTNAD**	kr	61 324 800
5.1	UFORUTSETTE KOST. 14 %	kr	8 565 472
5	**TOTALE KOSTNADER** (avrundet opp til hele titusen kroner)	**kr**	**69 900 000**
	Pr. andel	kr	613 158

(*) Posten inkluderer prosjekt- og byggeledelse, samt bistand fra byggeteknisk konsulent

(**) Posten inkluderer kostnader til økt honorar, utvidet forvaltningsavtale, m.m.

(***) Antatt prisstigning i hht SSB.

usbl

Alternativ 2:

Prosjekt: Langhus terrasse sameie

POST	KOSTNADSOVERSLAG		Alternativ 2 - Kun nødvendig vedlikehold
1	**Bygningsmessige arbeider**		
	Vedlikehold tak - takomlegging, med terrasser, avrenningssystem, etc.	kr	17 000 000
	Vedlikehold betong - betongrehabilitering av søyler, dragere, murvegger, blomsterkasser, etc.	kr	4 500 000
	Vedlikehold - Nødvendig utbedringer fasader gavl/langsider	kr	1 200 000
1	**BYGNINGSMESSIGE KOSTNADER:**	kr	22 700 000
2.1	Rigg og drift av byggeplass	kr	3 000 000
2	**ENTREPRISEKOSTNADER** eks. mva.:	kr	25 700 000
	25 % merverdiavgift	kr	6 430 000
3	**ENTREPRISEKOSTNADER** Inkl. 25%mva.:	kr	32 130 000
(*) 4.1	Prosjektadministrasjon og prosjektering inkl. mva	kr	1 200 000
4.2	Byggesaks- og arkitektomkostninger	kr	50 000
(**) 4.3	Øvrige byggherrekostnader. (Bistand finansiering etc.)	kr	200 000
(***) 4.4	Antatt prisstigning til oppstart - 3%	kr	963 900
4.5	Finansieringskostnader	Ikke beregn	
4.6	ENØK - tilskudd		
4	**FORVENTET PROSJEKTKOSTNAD**	kr	34 543 900
5.1	UFORUTSETTE KOST. 15 %	kr	5 351 585
5	**TOTALE KOSTNADER** (avrundet opp til hele titusen kroner)	**kr**	**39 900 000**
	Pr. andel	kr	350 000

(*) Posten inkluderer prosjekt- og byggeledelse, samt bistand fra byggeteknisk konsulent

(**) Posten inkluderer kostnader til økt honorar, utvidet forvaltningsavtale, m.m.

(***) Antatt prisstigning i hht SSB.

Orientering om kostnadsoverslaget

Kostnadsoverslaget følger et standardisert oppsett for de ulike aktiviteter og i det etterfølgende er det gitt forklaring av budsjetterte kostnader.

Entreprisekostnader

Entreprisekostnader inneholder bygningsmessige kostnader, og rigg og drift av byggeplass. Rigg og drift omfatter entreprenørens kostnader til å rigge seg til med brakker, lager, produksjonsanlegg etc., samt kostnader til driften av disse gjennom hele byggeperioden. Her er det lønnsomt å tenke flere tiltak utført samtidig.

Totalt prosjektbudsjett

Denne posten inneholder entreprisekostnader med tillegg av byggherrens generelle kostnader. Disse kostnadene er i hovedsak:
Prosjektadministrasjon og prosjektering som omfatter nødvendig bistand fra tekniske konsulenter og prosjekt-/ byggeleder for gjennomføring av arbeidene.

Øvrige byggherrekostnader er en samlepost av ulike aktiviteter som kopiering, garantistillelse overfor entreprenøren, ekstra forsikring, utvidet forretningsføreravtale gjennom byggeperioden, gebyrer mv.

Finansieringskostnader er ikke beregnet da det er mindre relevant å vite hva disse beløper seg til i et prosjekt som ikke skal selges.

Enøk – tilskudd I alternativ med tiltakspakke er det medregnet tilskudd fra Enovas støtteprogram, «Støtte til forbedring av energitilstand i boligselskap». Støtten fra Enova kan dekke inntil 30 prosent av kostnadene, og maksimalt 10 millioner kroner. Det er konkurranse om støttemidlene, og det er ingen garanti for innvilget støtte. Minstekravet for å kunne søke er mål om 20 % energiforbedring for bygningene som omfattes av søknaden. Det er opp til søker å bestemme hvilke energitiltak man vil gjennomføre for å oppnå målet. Alle energitiltak som bidrar til å redusere beregnet levert energi kan støttes.

Uforutsette kostnader er også lagt inn med prosentvis del av sum prosjektkostnad.

I kostnadsoverslagene er alle kostnader boligselskapet kan forvente å få i forbindelse med gjennomføringen av rehabiliteringsprosjektet inkludert. Kostnadsoverslagene er basert på de ferskeste erfaringspriser Usbl sitter inne med. Prisene kan variere innenfor et høyeste og et laveste nivå, avhengig av de forskjellige entreprenørers kapasitet. Kostnadsoverslagene er lagt i et normalnivå av dette prisspektret.

Likviditetsvurdering

Sameiets forvaltningsrådgiver i Usbl har foreløpig ikke utført en likviditetsvurdering av sameiet.

Det er tatt utgangspunkt i at hele beløpet lånefinansieres.

Et eventuelt låneopptak bygger på en rekke forutsetninger, og nedenfor angitte økninger i fellesutgifter vil derfor være indikasjoner. Nivået på felleskostnadene vil til enhver tid måtte vurderes ut fra nivået på driftsutbetalinger, vedlikeholdsplaner og lånerentenivået etc.

Framdriften av prosjektet kan også ha betydning for totale byggekostnader.

Konsekvens for månedlige felleskostnader

I alle alternativene er rehabiliteringen forutsatt finansiert med midler fra sameiet. Tallene er inkludert merverdiavgift.

Nedenfor vises endringer i felleskostnader for den enkelte seksjon. Økning i budsjetterte drifts- og kapitalutgifter vil kunne finansieres med lån basert på det skisserte i nedenstående tabell.

Forutsetninger	**Alternativ 1**	**Alternativ 2**
Lånetype:	Annuitetslån	Annuitetslån
Total løpetid (år):	30	30
Avdragsfri periode (år):	0	0
Antall år med avdrag:	30	30
Budsjettrente:	6,85 %	6,85 %
Fordeling (brøk eller flat):	Brøk	Brøk

Lånebehov	**Alternativ 1**	**Alternativ 2**
Kostnad prosjekt	69 900 000	39 900 000
Kostnad låneetablering og honorar Usbl Forvaltning	7 500	7 500
Bruk av disponible midler	0	0
Sum lånebehov prosjekt	69 907 500	39 907 500
Saldo dagens lån som skal refinansieres	0	0
Lånebehov (avrundet)	**69 908 000**	**39 908 000**

Lånekostnader pr år	**I dag**	**Alternativ 1**	**Alternativ 2**
Sum renter pr år	0	4 789 000	2 734 000
Sum avdrag pr år	0	760 000	434 000
Sum lånekostnader pr år	**0**	**5 549 000**	**3 168 000**

Nedenfor vises økning i månedlige kostnader, samt økning andel fellesgjeld for de forskjellige alternativene. Eksemplene viser økning for minste og største bolig, samt gjennomsnittlig økning for alle boligene. Dette er kostnaden når hele lånet er tatt opp, og avdragene har begynt å løpe. Hvis lånet tas opp i flere omganger fordi prosjektet går over lang tid, og/eller det er avdragsfrihet noen år, vil felleskostnadene økes etappevis fra prosjektets begynnelse, og frem til den avdragsfrie perioden er over.

MINSTE BOLIG - Månedlige kapitalkostnader	**I dag**	**Alternativ 1**	**Alternativ 2**
Andel renter	-	1 868	1 067
Andel avdrag (etter evt. avdragsfri periode)	-	297	169
Sum kapitalkostnader	-	**2 165**	**1 236**
Økning felleskostnader		**+ 2 165**	**+ 1 236**
Økning fellesgjeld		**+ 327 289**	**+ 186 838**

STØRSTE BOLIG - Månedlige kapitalkostnader	**I dag**	**Alternativ 1**	**Alternativ 2**
Andel renter	-	4 285	2 446
Andel avdrag (etter evt. avdragsfri periode)	-	680	388
Sum kapitalkostnader	-	**4 965**	**2 834**
Økning felleskostnader		**+ 4 965**	**+ 2 834**
Økning fellesgjeld		**+ 750 627**	**+ 428 507**

GJENNOMSNITT - Månedlige kapitalkostnader	**I dag**	**Alternativ 1**	**Alternativ 2**
Andel renter	-	3 501	1 999
Andel avdrag (etter evt. avdragsfri periode)	-	556	317
Sum kapitalkostnader	-	**4 057**	**2 316**
Økning felleskostnader		**+ 4 057**	**+ 2 316**
Økning fellesgjeld		**+ 613 328**	**+ 350 127**

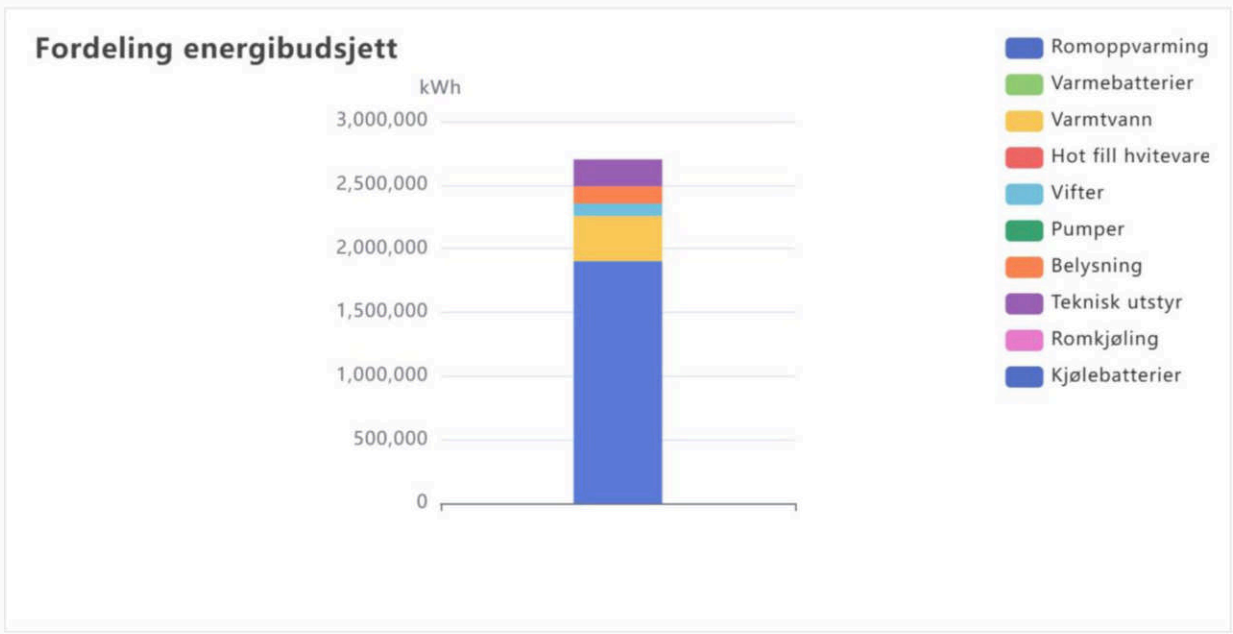
Juridiske spørsmål ved energi- og klimatiltak

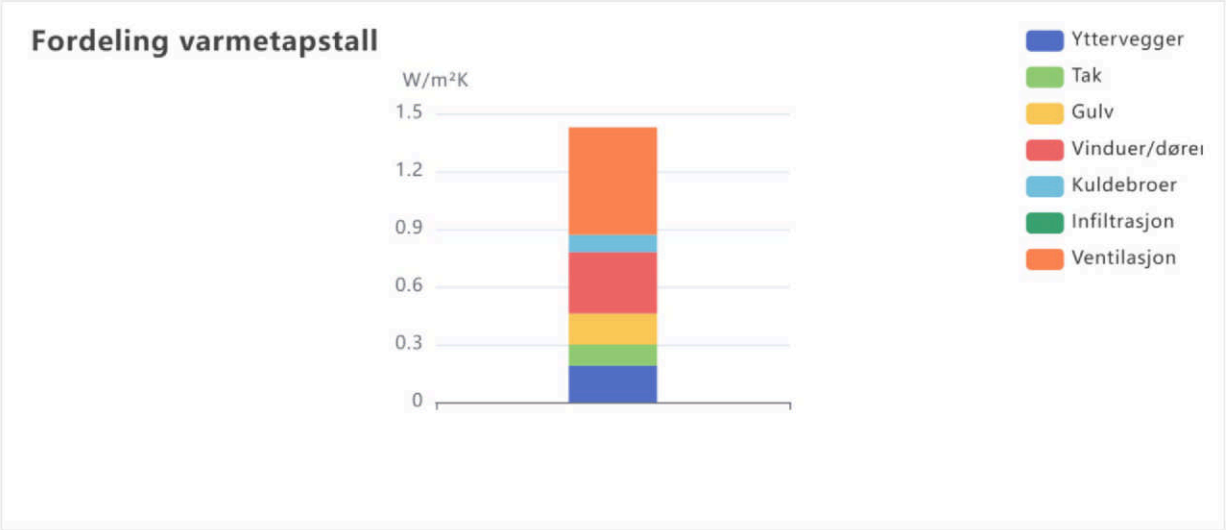
Energiforbruk og klimakonsekvenser står øverst på dagsorden i dagens samfunn. Det arbeides aktivt både i Norge og i EU med utarbeidelse av nye lover og nytt regelverk innenfor dette fagfeltet for å sikre oppfyllelse av bl.a. FN's bærekraftsmål. Det må forventes at vi vil få stadig nye krav i form av lover og regelverk for hvordan boligselskap skal forholde seg til energibruk, klimagassutslipp og bærekraft. Likevel er det stadig slik at aktuelle tiltak som kan/må/bør gjøres i vår bygningsmasse ikke kan legges direkte inn under f.eks. vedlikeholdsplikten i sameiesloven og eierseksjonsloven.

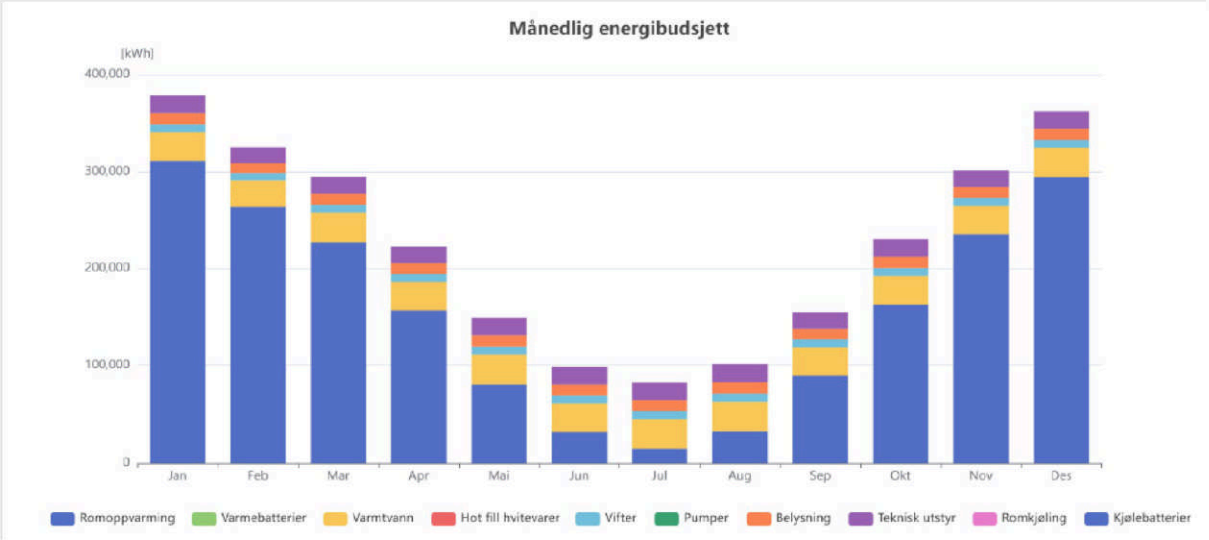
Resultater fra SIMIEN Pro

Resultater fra SIMIEN PRO, resultatene viser resultater for bygget Langhus Terrasse sameie.

For ytterligere detaljer og vurderinger se «Rapport Energikartlegging Langhus Terrasse sameie» datert 30.10.2024.


Fordeling energibudsjett
kWh
3,000,000
2,500,000
2,000,000
1,500,000
1,000,000
500,000
0
Romoppvarming
Varmebatterier
Varmtvann
Hot fill hvitevare
Vifter
Pumper
Belysning
Teknisk utstyr
Romkjøling
Kjølebatterier


Fordeling varmetapstall
W/m²K
1.5
1.2
0.9
0.6
0.3
0
Yttervegger
Tak
Gulv
Vinduer/dørei
Kuldebroer
Infiltrasjon
Ventilasjon


Månedlig energibudsjett
[kWh]
400,000
300,000
200,000
100,000
0
Jan
Feb
Mar
Apr
Mai
Jun
Jul
Aug
Sep
Okt
Nov
Des
Romoppvarming
Varmebatterier
Varmtvann
Hot fill hvitevarer
Vifter
Pumper
Belysning
Teknisk utstyr
Romkjøling
Kjølebatterier

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Langhus Terrasse Sameie torsdag 08.05.2025 kl. 18:00 - Røde Kors huset i Ski.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Siegfried Krampl

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 37

Antall fremlagte fullmakter: 9

Totalt: 46

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 med budsjett anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 150.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Opprette vedlikeholdsfond

Styret ønsker å opprette vedlikeholdsfond, slik at sameiet kan opparbeide midler til fremtidig vedlikehold.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for: 46

5.2 Forslag om tillegg i ordensreglene

Ordensreglene i sameiet er til for blant annet sikre et godt bomiljø

ved at alle tar hensyn til hverandre.

Et forhold som bidrar til et godt bomiljø er ren luft og fravær av

tobakksrøyking. Det gjelder særlig

i den lyse/varme tiden av året hvor det er naturlig å benytte

terrasse/balkong og ha mer åpne vinduer.

Holdningene til røyking har endret seg betraktelig på relativt kort

tid. Det blir stadig lettere å oppholde

seg på offentlige steder uten å bli utsatt for tobakksrøyk, men

samtidig opplever mange at de ikke har den

samme beskyttelsen i egen bosituasjon.
Hos oss bor vi tett på hverandre, og vi er underlagt et felles
regelverk i langt større grad enn i frittstående
bolighus. En må akseptere noe lyd, lukt og andre typer sjenanser fra
naboer. Samtidig må alle beboere
også akseptere at ens personlige frihet også kan innskrenkes, for
fellesskapets skyld.

Sameieloven har bestemmelser som sier at ingen beboer skal bruke verken
boligen eller fellesarealene
slik at det på urimelig eller unødvendig vis er til skade eller ulempe
for andre beboere. I forarbeidene til
loven finnes en uttalelse som forklarer hva denne bestemmelsen betyr.
Her nevnes plagsom støy
eller lukt som eksempler på noe som kan angripes av loven. Med tanke
på de holdningsendringer vi har
sett rundt tobakksbruk de siste årene, samt at tobakksrøyk faktisk er
helseskadelig, så vil det utvilsomt
være tilfeller hvor røyking faller inn under dette.

På bakgrunn av dette foreslår jeg et tillegg i ordensreglenes punkt 3.
Dette må ikke forstås som et totalforbud
mot røyking, men en mulighet for å ivareta trivsel og helse der hvor
røyking oppleves problematisk.

3. BRUK AV BOLIGEN OG EVENTUELLE TILKNYTTEDE AREALER

• Der hvor røyking på terrasse og balkong er til sjenanse og skade
for naboene, skal dette unngås.

Vedtak:
Ikke vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Siegfried Krampl ikke på valg.

Vedtak:
Ikke på valg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Arvid Hernar ikke på valg.

Randi Bones ikke på valg.

Arild Sletnes på valg

Kai Rørstad på valg

Sindre Christoffer Hangeland på valg

Hilde Iversen på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Sindre Christoffer Hangeland for 2 år.

Valgt ble: Unni Asthøy for 2 år.

Valgt ble: Kai Rørstad for 2 år.

Valgt ble: Hilde Iversen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Leif Jørstad på valg.

Harald Teigen på valg.

Jill Signe Olsen på valg.

Andre Gillesen på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Arild Sletner for 1 år.

Valgt ble: Andre Gillesen for 1 år.

Valgt ble: Nils Jørgen Kjernet for 1 år.

Valgt ble: Jill Signe Olsen for 1 år.

Valgt ble: Mona Hvamstad for 1 år.

Protokoll for Langhus Terrasse Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ann Kristin Bergersen (sign.)	09.05.2025
Protokollvitne	Siegfried Krampl (sign.)	13.05.2025

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Langhus Terrasse Sameie mandag 16.06.2025 kl. 18:00 - Røde Kors Huset i Ski.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Siegfried Krampl.

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Andre Gillesen.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 47
Antall fremlagte fullmakter: 9
Totalt: 56

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent.

2. Vedlikehold av fasader og terrasser

Det er innhentet anbud på prosjektet, og gjorte en endelig vurdering av ønsket entreprenør som oppfyller tilbudsinnbydelsens krav til vedlikeholdsprosjektet og som har gitt en av de laveste prisene.

Dette blir lagt frem på møtet.

Vedlikeholdsprosjektet godkjennes som finansieres med låneopptak.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for: 44

Antall stemmer mot: 12

Antall blanke stemme: 0

Protokoll ekstraordinært møte for Langhus Terrasse Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Siegfried Krampl (sign.)	17.06.2025
Protokollvitne	Andre Gillesen (sign.)	17.06.2025

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Langhus Terrasse Sameie torsdag 28.11.2024 kl. 18:30 - Røde Kors huset i Ski.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Styreleder Siegfried Krampl

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Cecilie Askevold

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 38
Antall fremlagte fullmakter: 14
Totalt: 52

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av vedlikehold/ oppgraderingsplan

Forslag til vedlikehold/ oppgraderingsplan med sammendrag av energikartleggingsrapporten, se vedlegg.

Finansiering av vedlikeholdet gjøres ved låneopptak.

Vedtak:
Styret jobber videre med vedlikeholdsbehovene og innhenter anbud, så innkalles det til ett nytt årsmøte for å godkjenne gjennomføring av vedlikeholdsbehovene, godkjent.

3. Salg av tomt

Mulig salg av tomt på overside for å finansiere vedlikeholdsplanene nå og i framtiden.

Vedtak:
Styret jobber videre med muligheter for salg av tomt og innhenter opplysninger, så innkalles det til ett nytt årsmøte for å godkjenne salg av tomt, godkjent.

4. Valg av tre styremedlemmer

Hus 201 Sindre Christoffer Hangeland

Hus 207 Arvid Hernar

Hus 209 Kai Rorstad

Vedtak:
Alle tre styremedlemmene ble godkjent.

Protokoll ekstraordinært møte for Langhus Terrasse Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Siegfried Krampl (sign.)	10.12.2024
Protokollvitne	Cecilie Askevold (sign.)	03.12.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Langhus Terrasse Sameie tirsdag 09.04.2024 kl. 18:30 - Røde Kors huset i Ski.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Knut Wicklund-Hansen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall møtende: 23

Fullmakter: 2

Totalt: 25

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023/2024

Det utbetales kr 150.000; i godtgjørelse til styret for perioden 2023/2024.

Vedtak:
Det utbetales kr 150.000; i godtgjørelse til styret for perioden 2023/2024, godkjent.

5. Valg

5.1 Valg av leder

Knut Wicklund-Hansen ønsker å bli erstattet, og valgkomiteen som har bestått av Leif Jørstad, Øivind Engebretsen, Kai Røstad og Georg Stub, innstiller Siegfried Krampl som ny styreleder.

Vedtak:
Valgt ble: Siegfried Krampl for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmene som er på valg er:

Randi Bones
Siegfried Krampl

Vedtak:
Valgt ble: Randi Bones for 2 år.

Ingen valg som erstatter for Siegfried Krampl

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Dagen varamedlemmer tar gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Leif Jørstad, Harald Teigen, Jill Signe Olsen, Sindre Christoffer Hangeland og Andre Gillesen for 1 år.

Protokoll for Langhus Terrasse Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ann Kristin Bergersen (sign.)	10.04.2024
Protokollvitne	Knut Wicklund-Hansen (sign.)	10.04.2024

VEDTEKTER
FOR LANGHUS TERRASSE SAMEIE

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

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

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

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

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

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

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

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

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen

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

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

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

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

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

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

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

2. 3. 2 Husdyrhold

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

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

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

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

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

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

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

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

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

3. 2 Fellesarealer

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

4. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

Leiligheter: 100
Hybler : 40

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

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

5. LOVBESTEMT PANTERETT

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

6. ÅRSMØTET

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

Hver eierseksjon har en stemme.

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

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

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

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

6. 2 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

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

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

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

7. STYRET

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

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

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

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

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

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

7. 3 Styremøter

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

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

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

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

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

Varmepumper og parabolantenner skal godkjennes av styret.

10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

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

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

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

11. MISLIGHOLD

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

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

12. FRAVIKELSE

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

13. MINDRETALLSVERN

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

14. FORRETNINGSFØRER

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

15. REVISJON OG REGNSKAP

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

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

****

Ordensregler for Langhus Terrasse Sameie

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

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Sameier skal sørge for:

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

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

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

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

Sameiet sørger for renhold i trappeoppganger.

Ved felles dugnader forventes det at sameierne deltar.

5. Kjøring og parkering

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

6. Dyrehold

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

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

7. Brannvern

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

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

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

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

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

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

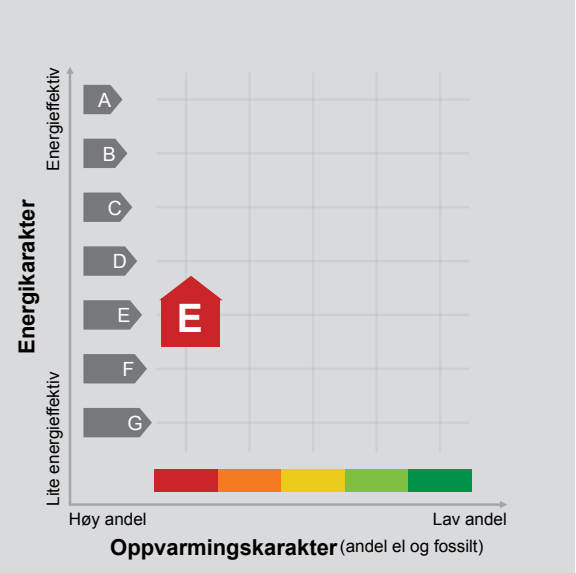
8. Brudd på ordensreglene

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Oppegårdveien 209
Postnummer	1405
Sted	LANGHUS
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	122
Bruksnummer	84
Seksjonsnummer	27
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	148832684
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-152661
Dato	08.08.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Luft kort og effektivt
- Tiltak utendørs
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1978
Bygningsmateriale:	Stål
BRA:	126
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: 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: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 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: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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.

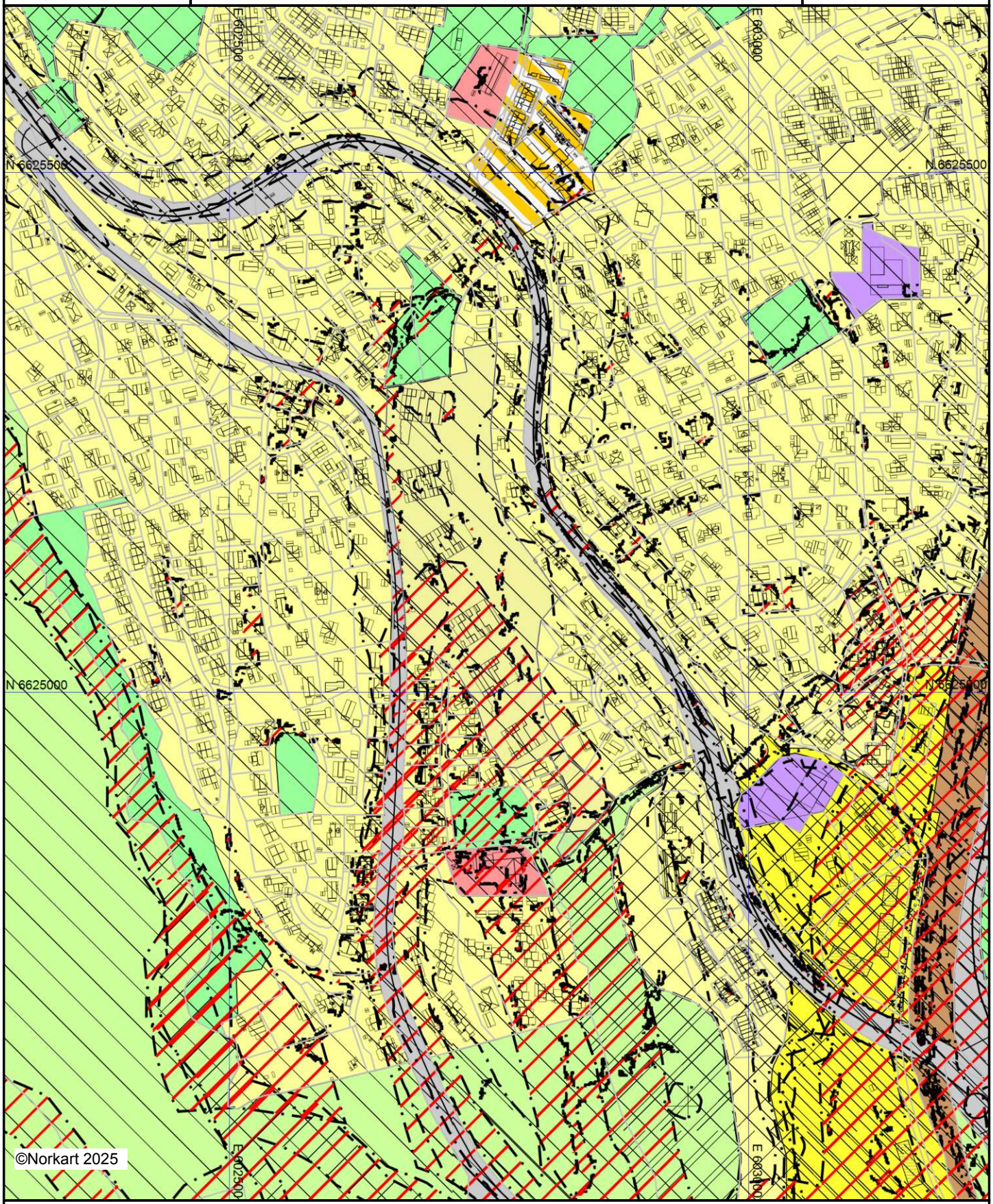
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 122/84/0/27
Adresse: Oppegårdveien 209
Dato: 17.07.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Sikringsonegrense
Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Gjennomføringgrense
Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
Gjennomføringsone - Omforming
Båndleggінggrense nåværende
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - nåværende
Boligbebyggelse - fremtidig
Sentrumsformål - fremtidig
Tjenesteyting - nåværende
Næringsbebyggelse - 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
Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende
Samleveg - nåværende

Nordre Follo kommune

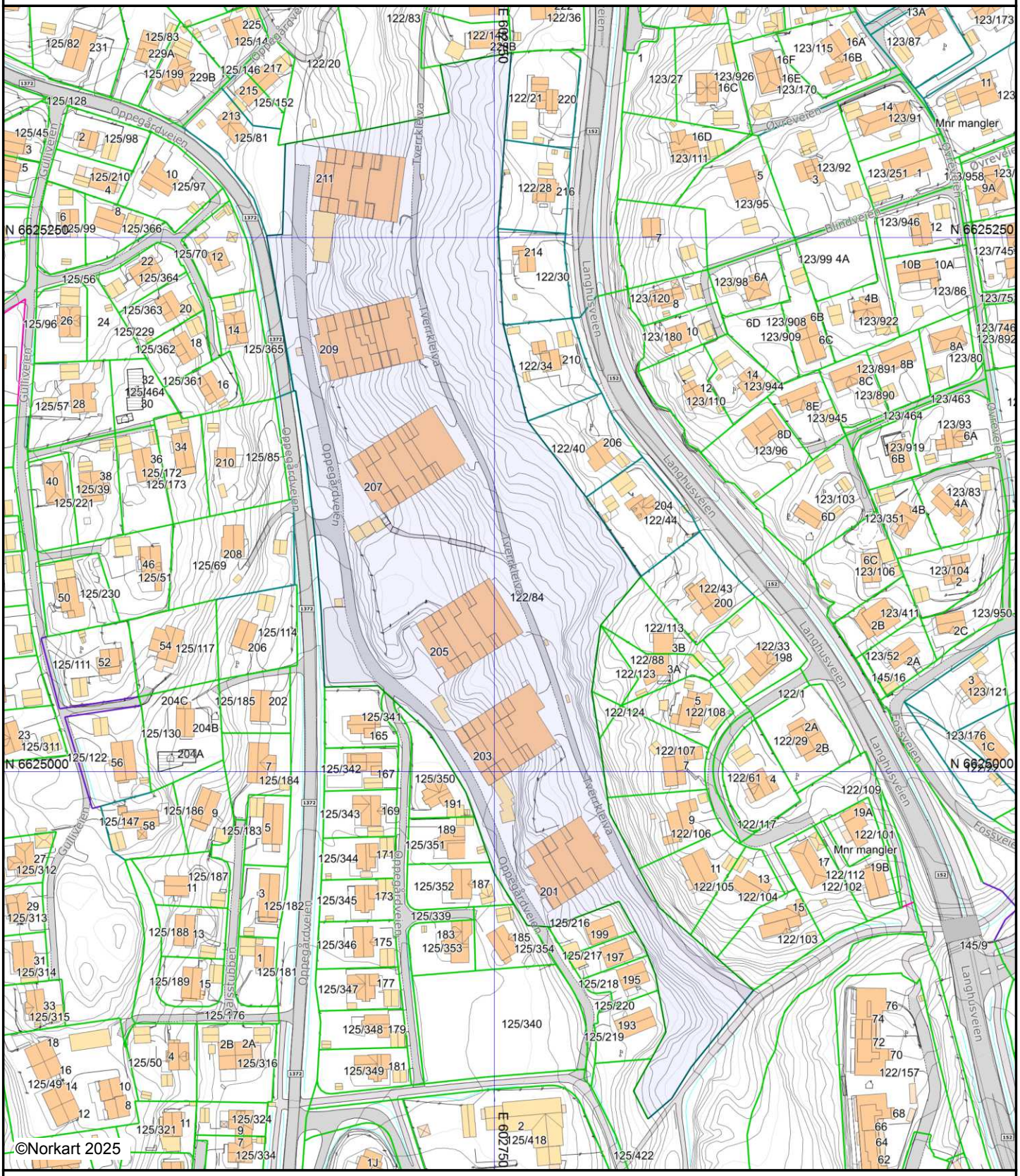
Grunnkart

Eiendom: 122/84/0/27
Adresse: Oppegårdveien 209
Dato: 17.07.2025
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32

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



©Norkart 2025

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

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 122/84/0/27

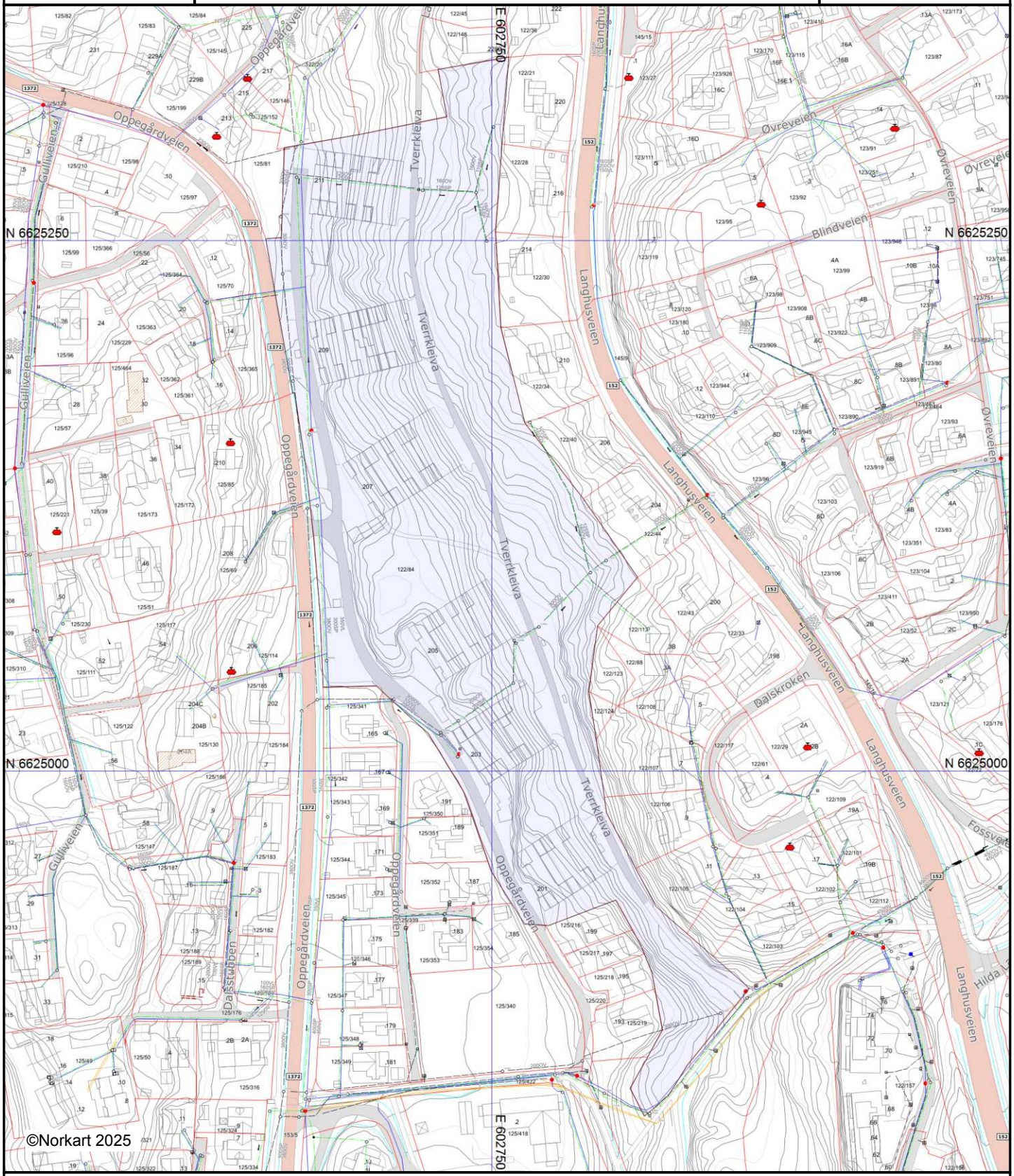
Adresse: Oppegårdveien 209

Dato: 17.07.2025

Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet, og mange private ledninger mangler i kartet.

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

- Kanal/Grøft
- Veggrøft åpen

Bygninger

- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Bygning punkt
- Takkant
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Bygningsavgrensning på tiltak
- Vegg frittstående

Matrikkelkart

- Eiendomsgrense for anlegg
- Anleggsprojeksjonsflate i bygg

Gatenavn

- Abc Adressenummer
- Abc Gårds-, og bruksnummer

- Nedlagt VA-ledning
- Nedlagt VA-ledning
- Nedlagt VA-ledning

Ledningsnett Vann og avløp - i drift

- Abc Tekst på ledning
- Abc Tekst på kopling
- Abc Brannventil på koplingutstyr
- Drensledning
- Overvann_Tunnel
- Overvannsledning
- Spillvann_Kanal
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Basseng
- Brannventil
- Fallretning
- Gatesluk
- Grenpunkt
- Kum_Spillvann
- Kum_Overvann
- Kum_Vann
- Kum
- Kran
- Lufteventil
- Sluk
- Sluk m/sandfang
- Utviser

Adresser

- Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense
- Eiendomsgrense, usikker

Oljetank

- Oljetank

Tiltak

- Godkj. Nybygg
- Godkj. Bygningsendring
- Godkj. Bygningstiltak pkt

Utskriftsdato: 17.07.2025

Eiendomskart for eiendom 3207 - 122/84//27



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	41 854,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6625086,03	**Øst**	602757,01	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6624878,1	602830,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	14,42	
2	6624897,61	602826,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	19,85	
3	6624905,03	602825,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	7,55	
4	6624913,9	602821,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,56	
5	6624918,1	602820,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,52	
6	6624925,23	602816,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,18	
7	6624939,17	602808,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	15,98	
8	6624927,17	602776,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	34,05	
9	6624927,26	602775,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,39	
10	6624927,74	602767,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	7,41	
11	6624927,88	602765,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	2,24	
12	6624937,73	602759,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,68	
13	6624952,5	602749,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	17,52	
14	6624957,46	602748,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,25	
15	6624978,77	602740,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,56	
16	6624990,18	602736,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	12,08	
17	6625017,75	602719,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	32,24	
18	6625033,03	602703,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,71	
19	6625037,39	602698,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,51	
20	6625040,1	602695,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	4,03	
21	6625039,46	602670,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	24,99	
22	6625074,39	602668,76	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	34,97	
23	6625109,32	602665,97	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	35,04	
24	6625144,09	602661,98	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	35,00	
25	6625178,2	602656,83	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	34,50	
26	6625178,06	602655,84	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	1,00	
27	6625250,8	602643,16	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	73,84	
28	6625251,32	602650,6	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	7,46	
29	6625270,88	602651,22	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	19,57	
30	6625293,67	602651,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	22,80	

31	6625299,93	602687,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	35,78	
32	6625308,31	602728,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	42,40	
33	6625325,21	602725,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	17,20	
34	6625330,59	602724,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	5,47	
35	6625336,4	602757,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	33,83	
36	6625295,62	602754,72	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	40,90	
37	6625254,05	602751,64	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	41,68	
38	6625208,86	602754,18	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	45,26	
39	6625163,94	602765,49	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	46,32	
40	6625128,35	602793	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	44,98	
41	6625091,26	602818,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	45,11	
42	6625068,41	602799,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,65	
43	6625037,43	602795,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,25	
44	6625014,99	602799,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,71	
45	6624987,74	602802,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	27,51	
46	6624980,22	602804	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	7,59	
47	6624954,35	602817,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	29,27	
48	6624936,24	602827,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	20,49	
49	6624923,48	602841,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	19,40	
50	6624912,74	602854,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	16,33	
51	6624897,62	602871,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	22,99	
52	6624861,6	602842,22	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	46,43	
53	6624846,91	602833,09	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	17,30	
54	6624837,35	602821,98	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,66	
55	6624850,47	602815,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	14,79	
56	6624865,47	602823,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	17,15	

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Oppegårdvegen 209, 1405 Langhus			122/84	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Terrassehus	19.12.79	12.2.80	223/73
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Lars Nordby Entreprenørforretning A/S		Underhaugsv.9B, 0354 Oslo 3		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Gunnar Nortvedt		1550 Hølen		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Ole Rygh		Underhaugvn. 9B, 0354 Oslo 3		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Hus nr. 2

1. Garasjens utstyres med 6 kg. pulver brannslokningsapparater.

Sted og dato	Stempel
Ski, 25.6.1985	SKI BYGNINGSVESEN
Leif O. Solheim, bygn.kontr.	Bernt Stadven, bygn.sjef
Leif O. Solheim	Underskrift

Sendes til:

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SKI-ÅS
RÅDHUSPLASSEN 2F
1430 ÅS

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Isak Juel Fagermoen 309251044
Vår referanse: 3795696/26789501
Bestilling: C3 2025-07-21 (2) 140

Dato
21.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7691	6	5.10.1979	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3207 NORDRE FOLLO	122	84	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/7691/6
Attesteringstidspunkt 2025-07-21 10:55

DAGBOKFØRT
79 7691
0[illegible] OKT79 07691
SORENSKRIVEREN I
INDRE FOLLO

E R K L Æ R I N G

om

navneforandring på gnr. 122 bnr. 84 i Ski.

Ovennevnte eiendom har i panteregisteret navnet "Kleiva".

Da eiendommen, som er et byggefelt, allerede ved byggeprosjektets påbegynnelse ble benevnt " Langhus Terrasse", ønskes eiendommens navn endret til "Langhus Terrasse.

Endringen er vedtatt på styremøte 20. september 1979, jfr. vedlagte ekstraktutskrift.

Valget av styret ble gjennomført på årsmøtet 31. mai 1979 jfr. vedlagte ekstraktutskrift.

Langhus, den 20. sept. 1979

Baard Østerlie

Arild Brandsnes

Olav Bjørshol

Ole Rygh

Ivar Elstad

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SKI-ÅS
RÅDHUSPLASSEN 2F
1430 ÅS

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Isak Juel Fagermoen 309251044
Vår referanse: 3795692/26789481
Bestilling: C3 2025-07-21 (2) 138

Dato
21.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4325	6	31.8.1972	SKJØNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3207 NORDRE FOLLO	107	94	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[X] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.
Kan fås ved henvendelse til tingretten.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SKI-ÅS
RÅDHUSPLASSEN 2F
1430 ÅS

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Isak Juel Fagermoen 309251044
Vår referanse: 3795695/26789496
Bestilling: C3 2025-07-21 (2) 137

Dato
21.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3802	6	2.5.1983	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3207 NORDRE FOLLO	122	84	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/3802/6
Attesteringstidspunkt 2025-07-21 10:53

Indre Follo sorenskriverembete
Dagbok nr. 3802 1983

RETT KOPI BEKREFTES:

TERJE HENNYNG
Advokat M.N.A.
SKI

Erklæring.

I forbinnelse med avtale om overdragelse av en del av sin eiendom Nordre Dal gnr.125 bnr.3 i Ski til Lars Nordby Entreprenørforretning A/S overensstemmende med den regulerte plan for Kleiva gnr.122 bnr.84 har selgeren gjort oppmerksom på at jordene på Nordre Dal er regulert til jordbruk fortsatt. Jordene har hittil vesentlig vært brukt til korndyrking og dette medfører at det hver høst må brennes halm på jordene. Dette foranlediger sterk røkdannelse den tid det står på.

Selgeren forbeholder seg at det fra bebyggelsen ikke blir reist innvending mot denne fortsatte bruk av hans eiendom og at han ikke påføres utgifter, ekstra-arbeide eller erstatningskrav for denne bruk. Lars Nordby Entreprenørforretning aksepterer dette som etsvilkår for overdragelsen og garanterer det.

Oslo, den 9 februar 1973.
13 februar 1973.

Lars Nordby Entreprenørforretning A/S

Arne Arnesen.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SKI-ÅS
RÅDHUSPLASSEN 2F
1430 ÅS

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Isak Juel Fagermoen 309251044
Vår referanse: 3795698/26789511
Bestilling: C3 2025-07-21 (2) 139

Dato
21.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7602	6	3.11.1977	URÅDIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3207 NORDRE FOLLO	122	84	0	27

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Tinglysingsgebyr under kr. 10.000,
Dekning kr. 100,-

Indre Follo tingrettskrivarembete
Dagbok nr. 7602 i 77 3/11

S K J Ø T E

Undertegnede Lars Nordby Entreprenørforretning A/S som eier av eiendommen Langhus Terrasse (Kleiva) gnr. 122 bnr. 84 i Ski, erkjenner å ha solgt til

Ragnhild Ellingsen, fødsels nr. 061146 [redacted] og
Bjørnar Samuelsen, fødsels nr. 250747

nedenfor kalt kjøperen,

seksjon nr. 27, 5/419 deler av gnr. 122 bnr. 84 i Ski med påstående bebyggelse

med eksklusiv eiendoms- og disposisjonsrett til

leilighet nr. 27 i terrassehus nr. 2 i 4. etasje, samt garansje nr. 27 og bod nr. 27

for en kjøpesum av

kr 429 000,- kronerfirehundreogtyvenitusen 00/100

+ omkostninger.

Salget er skjedd på følgende vilkår og betingelser:

1. Kjøperen blir for sin ovennevnte andel eier av eiendommen og bebyggelsen sammen med de øvrige eiere av andeler, og går inn i et sameie med disse og godtar for dette sameie de i prospektet fastsatte vedtekter som er vedheftet skjøtet.

2. Kjøperen får eiendoms- og eksklusiv disposisjonsrett over sin leilighet nr. 27 , som består av beboelsesrom, kjøkken, entre, bad og WC samt boder og garasje. Kjøperen har på like linje med de øvrige sameiere rett til bruk av fellesrom og fellesinnretninger etter regler som vedtas av styret i sameiet. Leiligheten skal kun benyttes til beboelse. Ordensregler som er fastsatt i prospektet eller vedtatt av sameiets styre, skal være forpliktende for kjøperen.

3. Kjøperen gir avkall på eventuell forkjøpsrett eller rett til å kreve sameiet oppløst, som han etter norsk rett måtte ha i forhold til de øvrige medeiere i eiendommen med bebyggelse.

4. Kjøperen er forpliktet til å betale det av styret i sameiet utlignede beløp til dekning av alle utgifter til offentlige avgifter, assuranse, skatter, drift av fellesanlegg, eventuell vaktmesterlønn og forsvarlig vedlikehold av eiendommen, utelys, renhold og snørydding m.v. Beløpet betales pr. måned forskuddsvis den 1. i hver måned til det innbetalingssted som styret i sameiet bestemmer.

   Beløpet betales fra den tid leiligheten er klar til innflytting og kjøper har fått meddelelse om det.

   Beløpet kan reguleres opp eller ned under hensyntagen til de faktiske utgifter, etter vedtak av styret i sameiet. Dersom forskuddsbeløpet ikke dekker de faktiske utgifter, plikter sameierne å betale inn forskjellen etter en måneds varsel.

5. Kjøperen kan fritt overdra sin eiendom - samlet - med rettigheter og forpliktelser. Garasje og bod kan ikke overdras særskilt. Den nye eier må godkjennes av styret i sameiet som ikke kan nekte uten saklig grunn.

6. Bortleie av leiligheten og garasje til andre er tillatt, men leieren må for ordens skyld godkjennes av styret i sameiet, som ikke kan nekte uten saklig grunn.

7. Kjøperen er forpliktet til selv å sørge for forsvarlig indre vedlikehold av sin leilighet. Med vedlikehold forståes all oppussing, istandsettelse med fornyelse av maling, tapet, dører og vinduer, låser, nøkler, panelovner, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, sanitæranlegg, istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås m.v. Til vedlikeholdet hører videre all istandsettelse og fornyelse av takterrassedekket og nedløp fra dette, samt renhold av og snørydding på terrasse.

8. Kjøperen er forpliktet til å behandle leiligheten og bygningen forøvrig med tilbørlig aktsomhet og alle skade som skyldes kjøperen, hans husstand, fremleier eller andre som han har gitt adgang til leiligheten og bebyggelsen, må han selv erstatte eller utbedre tilfredsstillende uten opphold.

   Styret i sameiet har rett til å kontrollere at det indre vedlikehold er forsvarlig og kan i den utstrekning det finnes påkrevet, forlange mangler rettet.

   Så fremt ikke kjøperen retter seg etter styrets påbud om utbedringer i henhold til foregående avsnitt, eller kjøperen ikke retter seg etter husordensregler og ordensregler fastsatt av styret, eventuelt på sameiermøte, kan styret erklære skjøtets betingelser for misligholdt og treffe vedtak som i pkt. 11 omhandlet.

9. Kjøperen må ikke uten styrets samtykke gjøre bygningsmessige forandringer av leiligheten som endrer bygningens eksterlør.

10. Til sikkerhet for utligning av fellesutgifter etter foranstående pkt. 4 - inntil en samlet sum av kr 3 000,- - har sameiet ved sitt styre panterett i den solgte eiendom med prioritet etter kr 400 000,- for leiligheter og kr 90 000,- for hybelleiligheter. Panteretten er uten opptrinnsrett. Sameiet er forøvrig i tillegg pliktig til å vike prioritet med panterett for inntil 80% av den til enhver tid gjeldende verditakst. I tilfelle brann eller annen erstatningsmessig skade, has sikkerhet i leilighetens assuranse/erstatningssum. I misligholdstilfelle kan styret i sameiet begjære tvangsauskjon over eiendommen til dekning av kjøperens forpliktelser.

Kjøperen kan ikke fremsette motkrav mot sameiet med krav på utlignede beløp, med mindre disse er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

11. Dersom kjøperen misligholder sine forpliktelser etter dette skjøtes bestemmelser eller lovlig vedtatte ordens- og husordensregler, er styret på vegne av sameierne berettiget til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende i den utstrekning det finner det påkrevet.

Dersom kjøperen tross gjentagne skriftlige advarsler gjør seg skyldig i stadige og gjentatte misligholdelser av forpliktelser like overfor sameiet eller overfor en eller flere av sameierne, er styret berettiget til å pålegge kjøperen å fraflytte leiligheten på passende varsel. Hvis fraflytting ikke godvillig finner sted, begjæres utkastelse. Kjøperen vedtar for dette tilfelle utkastelse uten søksmål, jfr. tvfl. § 3 nr. 9, når enstemmig styremøte fastslår grov misligholdelse og krever det.

12. Da kjøpesummen er ordnet på omforenet måte og betingelsene vedtatt, skjøter og overdrar vi eiendommen - seksjon nr. 27 av gnr. 122 bnr. 84, leilighet nr. 27, garasje nr. 27 og bod nr. 27 , til

Ragnhild Ellingsen, fødsels nr. 061146 [redacted] og
Bjørnar Samuelsen, fødsels nr. 250747

Nærværende kjøte er utstedt i 3 - tre - likelydende eksemplarer, hvorav kjøperens eksemplar tinglyses og de to andre beror hos selgeren og forretningsføreren.

Oslo, den 31 oktober 1977
Lars Nordby Entreprenørforretning A/S

Lars Nordby [sign.]

Skjøtets betingelser vedtas:

Gjenpartens (avskriftens) riktighet bekreftes
Høyesterettsadvokat

Kjøper B. Samuelsen. Ragnhild Ellingsen

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SKI-ÅS
RÅDHUSPLASSEN 2F
1430 ÅS

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Isak Juel Fagermoen 309251044
Vår referanse: 3795694/26789491
Bestilling: C3 2025-07-21 (2) 143

Dato
21.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
304	6	16.1.1975	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3207 NORDRE FOLLO	122	84	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/304/6
Attesteringstidspunkt 2025-07-21 10:57

Indre Follo sorenskriverembete
Dagbok nr. 304 19 75

B E G J Æ R I N G

TIL

INDRE FOLLO SORENSKRIVEREMBETE

vedr. oppdeling av eiendommen Kleiva, Langhus Terrasse, gnr. 122 bnr. 84 i Ski, hus nr. 3 i 19 selveierseksjoner.

Eiendommen Kleiva, Langhus Terrasse gnr. 122 bnr. 84 er av Ski Kommune regulert med 6 - seks - frittstående terrassehus med husnummer fra 1-6.

Selve eiendommen er på 42.4448 dekar og arealene utenom den del som husene legger beslag på er fellesareal for alle eiere.

De regulerte terrassehusene skal inneholde samlet 107 - etthundreogsyv - eierseksjoner, hvorav 78 - syttiåtte - større leiligheter med aksessorier og 29 - tjueni - hybelleiligheter med aksessorier.

På eiendommen er nå ferdigbygget hus nr. 3 på 7 etasjer med 14 leiligheter (nummerert fra 1-14) og 5 hybelleiligheter (nummerert fra 15-19). Huset er beregnet ferdig til innflytting i januar 1975.

Jeg begjærer herved hus nr. 3 delt opp i 19 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og andre rom m.v. som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

Sameiet forbeholdes herved panterett for kr. 3.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter de 1. og 2. prioritets pantelån som blir opptatt i banker, forsikringsselskaper eller offentlige låneinstitusjoner med pant i seksjoner og panteretten er uten opptrinnsrett.

Ved vesentlig misligholdelse fra beboernes side, kan sameiet pålegge ham å fraflytte leiligheten.

Som bilag til denne beskrivelse følger plan over alle etasjer (underetasje, 1., 2., 3., 4., 5., 6. og 7. etasje, samt plan for garasjer ute ved hus nr. 3).

Fordelingsliste for hus nr. 3:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/304/6
Attesteringstidspunkt 2025-07-21 10:57

Seksj. nr.	Leil./ hybell. nr.	Etg. nr.	Brutto areal m2	Terr. m2	Ant. bebo. rom	Kj. bod nr.	Etg. nr. bod	Garasje nr.	Bel.het	Sameie brøk
1	1	1	122m2	17m2	4	1	3	1	syd	5/419
2	2	1	122m2	17m2	4	2	3	2	nord	5/419
3	3	2	133m2	32m2	4	3	3	3	syd	5/419
4	4	2	133m2	32m2	4	4	3	4	nord	5/419
5	5	3	133m2	32m2	4	5	3	5	syd	5/419
6	6	3	133m2	32m2	4	6	3	6	nord	5/419
7	7	4	133m2	32m2	4	7	7	7	syd	5/419
8	8	4	133m2	32m2	4	8	7	8	nord	5/419
9	9	5	133m2	32m2	4	9	7	9	syd	5/419
10	10	5	133m2	32m2	4	10	7	10	nord	5/419
11	11	6	133m2	32m2	4	11	7	11	syd	5/419
12	12	6	133m2	32m2	4	12	7	12	nord	5/419
13	13	7	133m2	16m2	4	13	7	13	syd	5/419
14	14	7	133m2	16m2	4	14	7	14	nord	5/419
15	15	1	27m2	-	1	15	3	-	midt i huset	1/419
16	16	3	29m2	-	1	16	7	-	"	1/419
17	17	4	29m2	-	1	17	7	-	"	1/419
18	18	6	31m2	-	1	18	7	-	"	1/419
19	19	7	35m2	-	1	19	7	-	"	1/419
										75/419

Oslo, den 6/1 1975

Lars Nordby

Lars Nordby Entreprenørforretning A/S

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SKI-ÅS
RÅDHUSPLASSEN 2F
1430 ÅS

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Isak Juel Fagermoen 309251044
Vår referanse: 3795691/26789476
Bestilling: C3 2025-07-21 (2) 145

Dato
21.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1252	6	21.2.1973	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3207 NORDRE FOLLO	122	84	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/1252/6
Attesteringstidspunkt 2025-07-21 10:58

Indre Follo sorenskriverembete
Dagbok nr. 1252 1973 21/2.

S K J Ø T E.

Undertegnede Sigurd Finstad, Langhus gård, Langhus i Ski, erkjenner å ha solgt til

Lars Nordby Entreprenørforretning A/S, Oslo

min eiendom - parsell av Langhus gård gnr. 122 bnr. 1 i Ski -

"Kleiva", gnr. 122 bnr. 84 i Ski

for en kjøpesum av kr 6.- -kronerseks 00/100-- pr. kvm - ialt i henhold til målebrev av 7. september 1971

tinglyst 21. januar 1972 50.132.5 kvm, dvs.

kr 300.795.- -kronertrehundretusensyvhundreognittifem 00/100--

med tillegg av alle omkostninger ved handelens gjennomføring.

Salget er skjedd på nedenstående særlige vilkår:

a. Arealet selges i den stand og stilling som det befinner seg i ved kontraktens inngåelse. Arealet skal benyttes til boligbebyggelse og kan ikke benyttes til bygging av forretningseiendommer. Selgeren overtar ingen garanti for kjøperens adgang til å utnytte arealet overensstemmende med fotutsetning som kjøperen måtte ha.

b. Arealet garanteres fritt for pengeheftelser.

Da kjøpesummen med omkostninger er ordnet på omforenet måte, skjøter og overdrar jeg

"Kleiva" gnr. 122, bnr. 84, Langhus i Ski

til

Lars Nordby Entreprenørforretning A/S, Oslo.

Langhus i Ski, 30. september 1971
5. februar 1972

Sigurd Finstad.
Sigurd Finstad

Som selgerens hustru tiltrer jeg nærværende skjøte.

Langhus i Ski, 30. september 1971
5. februar 1972

Kristine Finstad
Kristine Finstad

Kjøpekontrakt/skjøte, dat. 27-2-19 71 stemplet med kr. 3.107,- 300.795,- forevist. 29 9 1971 av Ski Sorenskriverembete 24-2-19 73

-2-

Det attesteres at Sigurd Finstad og Kristine Finstad har underskrevet nærværende skjøte i mitt påsyn og at de er over 20 år.

Langhus i Ski, den 30. september 1971
5. februar 1972

IVAR ELSTAD
H.R. ADVOKAT
Klingenbergt.5 VI Oslo 1

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SKI-ÅS
RÅDHUSPLASSEN 2F
1430 ÅS

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Isak Juel Fagermoen 309251044
Vår referanse: 3795693/26789486
Bestilling: C3 2025-07-21 (2) 148

Dato
21.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5476	6	30.8.1973	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3207 NORDRE FOLLO	122	84	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[X] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Oppegårdveien 209, 1405 Langhus
Gnr. 122, Bnr. 84, Snr. 27, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
309251044

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski-Ås

Saksbehandler: Ibrahim Can

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 970 06 709

E-post: ibrahim.can@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.
