PRIVATMEGLEREN
KVARTAL

ARNLJOT KJELDAAS' VEI 70

Vedlegg

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Informasjon fra kommune

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Arnljot Kjeldaas' vei 70

Nabolaget Foss - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Langhus skole (1-7 kl.) 435 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 285 elever, 13 klasser	19 min 1.6 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 465 elever, 25 klasser	6 min 2.5 km
Ski ungdomsskole (8-10 kl.) 624 elever, 35 klasser	7 min 4 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 275 elever, 20 klasser	9 min 4.5 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	7 min 4 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	8 min 5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Langhus stasjon Linje L2	5 min 0.4 km
Langhus stasjon Linje 510, 516	6 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 22.5 km
Oslo Gardermoen	49 min

BARNEHAGER

Dalstunet barnehage (1-5 år) 60 barn	4 min 0.3 km
Langhus barnehage (1-5 år) 93 barn	9 min 0.7 km
Tussestien barnehage (0-5 år) 59 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Langhus Gård	2 min
Coop Extra Langhus	9 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Langhus Nærsenter	14 min
Apotek 1 Langhus	14 min
Ski Vinmonopol	8 min

SPORT

Langhus skole	8 min
Vevelstadåsen skole	18 min
Puls Langhus	2 min
PULS Bøleråsen	7 min

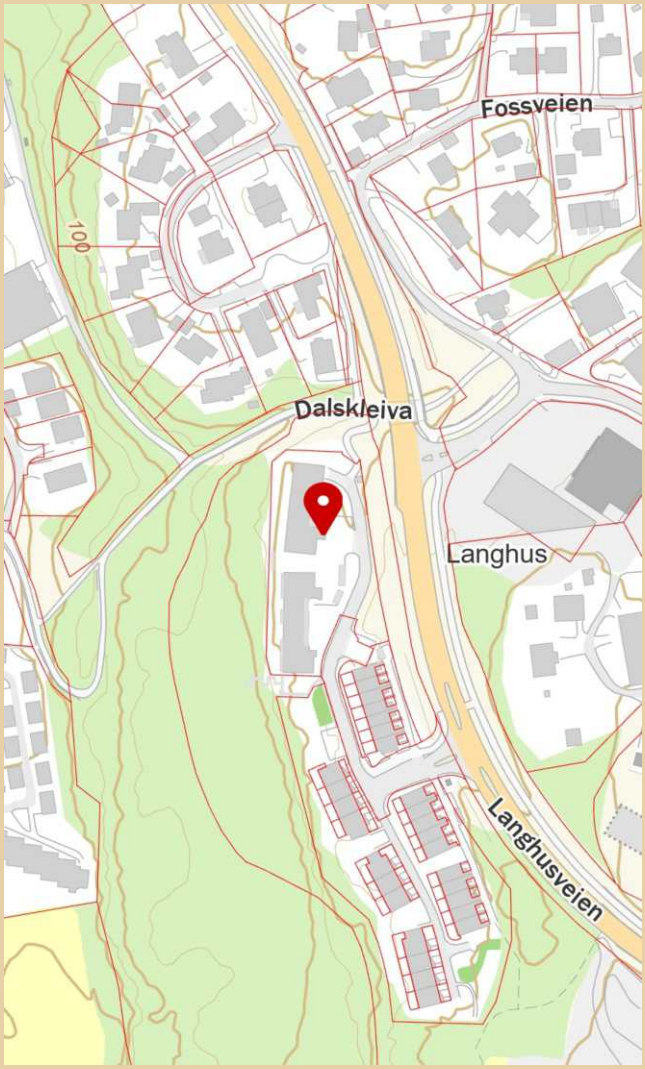
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Arnljot Kjeldaas' vei 70

Nabolaget Foss - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Langhus skole (1-7 kl.) 435 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 285 elever, 13 klasser	19 min 1.6 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 465 elever, 25 klasser	6 min 2.5 km
Ski ungdomsskole (8-10 kl.) 624 elever, 35 klasser	7 min 4 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 275 elever, 20 klasser	9 min 4.5 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	7 min 4 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	8 min 5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Langhus Gård	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Langhus stasjon Linje L2	5 min 0.4 km
Langhus stasjon Linje 510, 516	6 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 22.5 km
Oslo Gardermoen	49 min

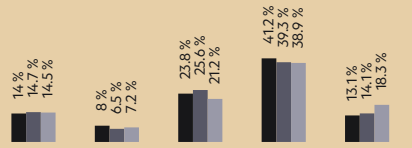
BARNEHAGER

Dalstunet barnehage (1-5 år) 60 barn	4 min 0.3 km
Langhus barnehage (1-5 år) 93 barn	9 min 0.7 km
Tussestien barnehage (0-5 år) 59 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Langhus Gård	2 min
Coop Extra Langhus	9 min

ALDERSFORDELING



	Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)
Område					
Foss	14 %	8 %	23.8 %	41.2 %	13.1 %
Oslo og omegn	14.7 %	6.5 %	25.6 %	39.3 %	14.1 %
Norge	14.5 %	7.2 %	21.2 %	38.9 %	18.3 %

Område	Personer	Husholdninger
Foss	950	449
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil

SPORT

Langhus skole	8 min
Vevelstadåsen skole	18 min
Puls Langhus	2 min
PULS Bøleråsen	7 min

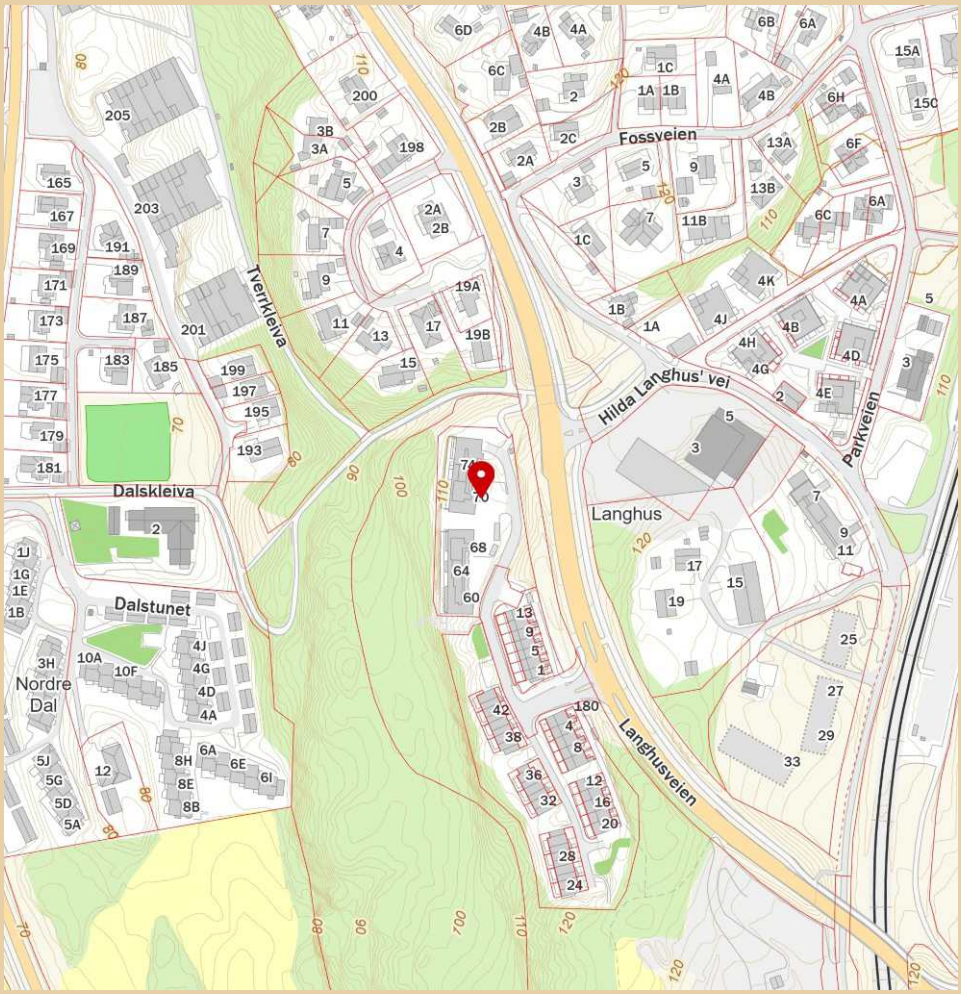
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

—

Støynivået
Lite støynivå 85/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 80/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Arnljot Kjeldaas' vei 70

Nabolaget Foss - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Langhus skole (1-7 kl.) 435 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 285 elever, 13 klasser	19 min 1.6 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 465 elever, 25 klasser	6 min 2.5 km
Ski ungdomsskole (8-10 kl.) 624 elever, 35 klasser	7 min 4 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 275 elever, 20 klasser	9 min 4.5 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	7 min 4 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	8 min 5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Langhus stasjon Linje L2	5 min 0.4 km
Langhus stasjon Linje 510, 516	6 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 22.5 km
Oslo Gardermoen	49 min

BARNEHAGER

Dalstunet barnehage (1-5 år) 60 barn	4 min 0.3 km
Langhus barnehage (1-5 år) 93 barn	9 min 0.7 km
Tussestien barnehage (0-5 år) 59 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Langhus Gård	2 min
Coop Extra Langhus	9 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Langhus Nærsenter	14 min
Apotek 1 Langhus	14 min
Ski Vinmonopol	8 min

SPORT

Langhus skole	8 min
Vevelstadåsen skole	18 min
Puls Langhus	2 min
PULS Bøleråsen	7 min

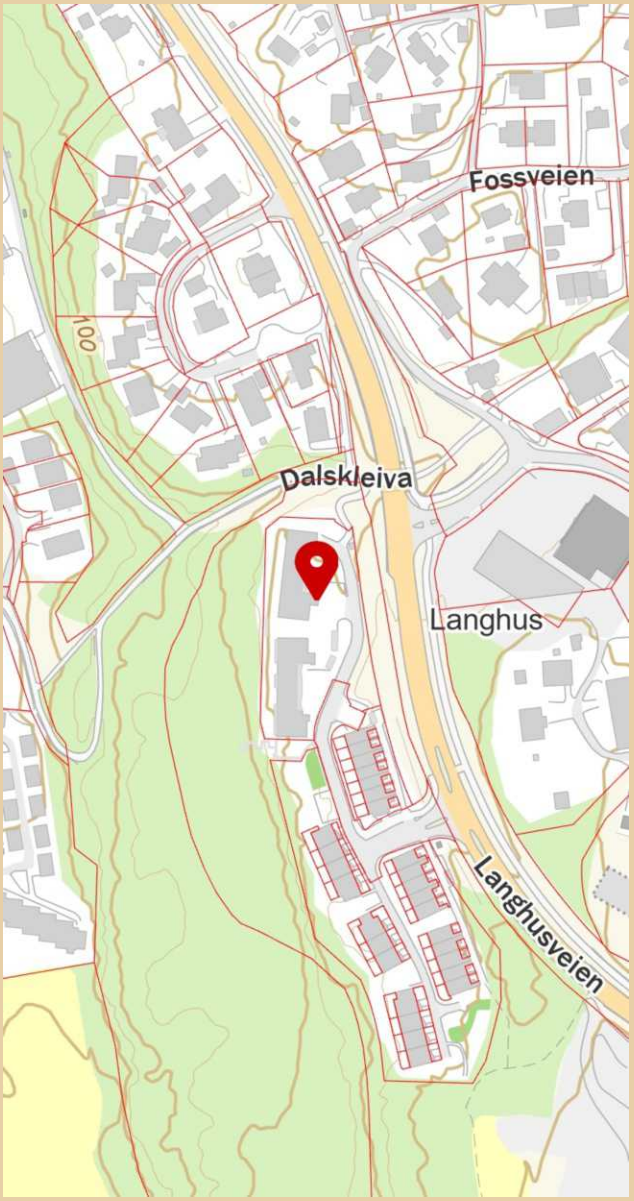
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Arnljot Kjeldaas' vei 70 , 1405 LANGHUS

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 122, bnr. 157, snr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 28.07.2025 **Rapportdato:** 01.08.2025 **Oppdragsnr.:** 19148-1996 **Referansenummer:** QF1020

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jon Atle Solberg **Vår ref:**

Takstthuset 1
DIN TRYGGHET

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Jon Atle Solberg
Uavhengig Takstingeniør
jas@th1.no
948 28 631

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.

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

Leilighet i 4. etasje fra 2021.
Leiligheten har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Bod i kjeller er oppført med gittervegger og låsbar dør.
Boden ble målt til ca. 5m2.

Boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass nummer 53 for en bil i felles parkeringskjeller.
Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Garasje er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.
Bod i kjeller er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Felles konstruksjoner og utvendige arealer er ikke vurdert da dette vedlikeholdet styres av sameiet.
Det oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og informasjonsskriv, da dette inneholder informasjon om vedlikehold og reparasjoner av fellesareal.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Utkraget støpt balkong.
Rekkverket ble målt til 122cm.
Balkongen ble målt til ca.10m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det ble målt et høydeavvik på 5mm i stue og kjøkken over en lengde på 2m, og det ble målt et høydeavvik på 8mm i entre over en lengde på 2m.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ferdigattest.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35mm.
Det er nyere stålsluk og membran med dokumentert utførelse.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Det er ikke foretatt hulltakning, da badet er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon ved ferdigattesten.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vannbåren varme til radiatorer på vegg.
Automatsikringer
Håndslukker, sprinkleranlegg og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

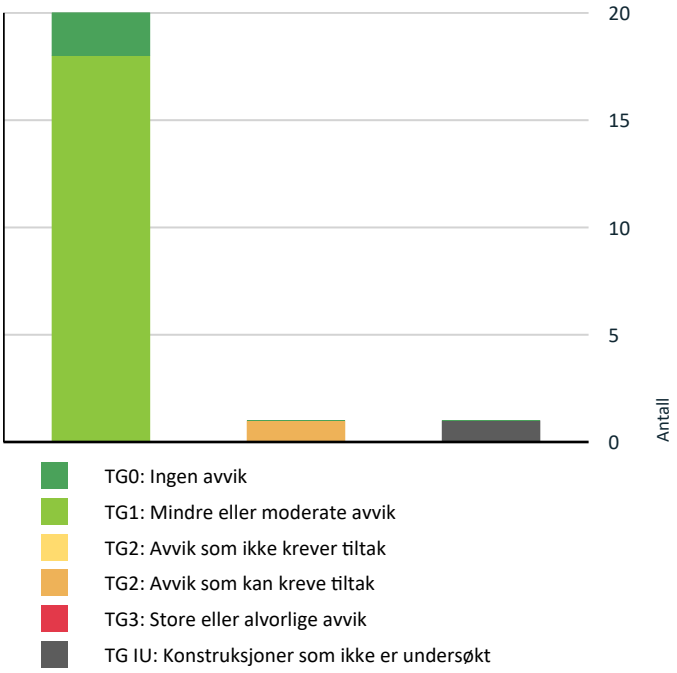
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger ferdigattest som tilsier at boligen er oppført iht. plan og bygningsloven.
Byggetegninger er oversendt pr mail.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2021

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Bygningen var ny 2021

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkraget støpt balkong.
Rekkverket ble målt til 122cm.
Balkongen ble målt til ca.10m2.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er et par hakk i parkettgulv på kjøkken, som bør fylles med pakettvox.
Rundt spiseplass er det noen sprekker i parkettskjøtene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatene opprettholder sin funksjon, men for få gulvet i normal stand må det skiftes.
Det er ikke umiddelbare behov for dette.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det ble målt et høydeavvik på 5mm i stue og kjøkken over en lengde på 2m, og det ble målt et høydeavvik på 8mm i entre over en lengde på 2m.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ferdigattest.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35mm.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og membran med dokumentert utførelse.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltakning, da badet er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon ved ferdigattesten.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme til radiatorer på vegg.

TG 1 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.

Automatsikringer

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilstandsrapport

Samsvarserklæring fra anlegget var nytt ligger i sikringsskapet

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

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 el-tilsyn) 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.

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.

Håndslukker, sprinkleranlegg og røykvarsler.

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?
   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

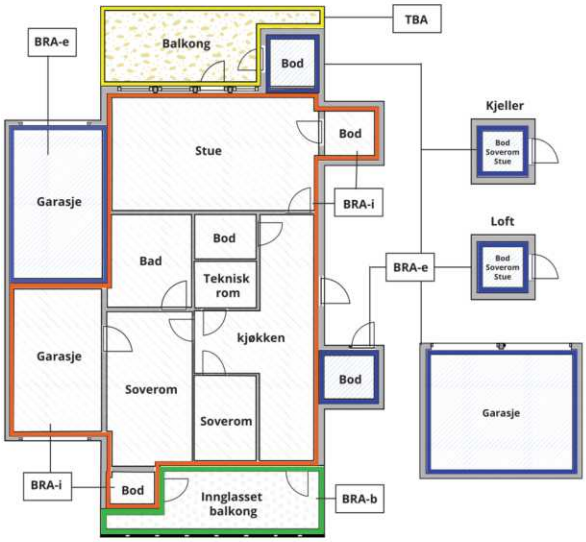
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	65			65	10
Kjeller		5		5	
SUM	**65**	**5**			**10**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré, Soverom, Garderobe, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.
Leiligheten ble målt til 64,9m2.
Garderobe ble målt til 4,1m2.
Takhøyde i stue ble målt til 2,48m.
Takhøyde på bad ble målt til 2,22m.
Balkongen ble målt til 9,9m2.

Bod i kjeller er merket med 70- H0402. Boden ble målt til 5,4m2.
Parkeringsplass merket med nr. 53 i felles garasje anlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest som tilsier at boligen er oppført iht. plan og bygningsloven.
Byggetegninger er oversendt pr mail.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ 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)
Boligbygg med flere boenheter	61	4

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.7.2025	Jon Atle Solberg	Takstingeniør
	Evy Reimers Arnestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	122	157		49	4377 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Arnljot Kjeldaas' vei 70

Hjemmelshaver
Arnestad Evy Reimers, Arnestad Thomas Russ

Kommentar
Fellestomt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en fin beliggenhet i et boligområde på Langhus.
Nærhet til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon.
I nærheten er det et godt servicetilbud, butikker, treningssenter, spisesteder mm.
Det er kort vei til fine turmuligheter.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert for boligformål.

Om tomten

Fellestomt.
Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Oppvarming av boligen

Leiligheten blir oppvarmet med vannbåren i radiatorer.
Det er elektriske varmekabler på bad.

Opplysninger gitt av eier

Leiligheten har vært utleid.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 050 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	22.07.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	22.07.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	28.07.2025		Fremvist		Nei

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.08.2025	

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.

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

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/QF1020

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 Kvartal

Oppdragsnr.
316251008

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Evy Reimers Arnestad	Thomas Russ Arnestad

Gateadresse
Arnljot Kjeldaas' vei 70

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 7

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: 316251008

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

Svar: Nei

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

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tror på 1 års befaring av nye leiligheten de sjekket alt

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Document reference: 316251008

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 316251008

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: 316251008

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Evy Reimers Arnestad	8dc439f315b002d775575a1409d9c108c016ec0a	22.07.2025 14:45:01 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Russ Arnestad	813e9681cb7e134ac789161cc567a0cf8f207ce9	02.08.2025 22:18:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 316251008

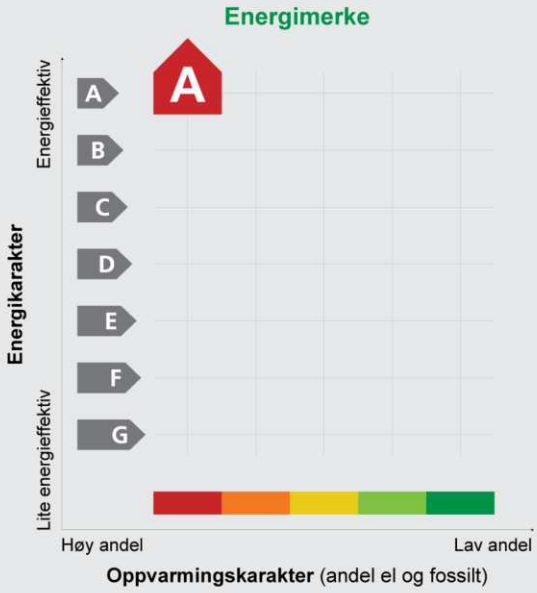
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ 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

ENERGIATTEST

Adresse	Arnljot Kjeldaas' vei 70
Postnr	1405
Sted	LANGHUS
Leilighetsnr.	
Gnr.	122
Bnr.	157
Seksjonsnr.	49
Festenr.	
Bygn. nr.	300791158
Bolignr.	H0402
Merkenr.	A2021-1316189
Dato	23.09.2021



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ MIWW

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.energimerking.no**

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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

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 www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2021	
BRA:	67,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	30.06.2021	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.015

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Arnljot Kjeldaas' vei 70
Postnr/Sted: 1405 LANGHUS
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0402
Dato: 23.09.2021 16:59:54
Energimerkenummer: A2021-1316189
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ MIWW

Gnr: 122
Bnr: 157
Seksjonsnr: 49
Festenr:
Bygnr: 300791158

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	1
BruksenhetsIdentId	1
AdresseIdentId	1
VegAdresseIdentId	1

Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3020
Gnr.	122
Bnr.	157
Snr.	49
Fnr.	
Gateadresse	Arnljot Kjeldaas' vei 70
Postnummer	1405
Poststed	LANGHUS
Bygningsnr.	300791158
Bolignr.	H0402
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	23.09.2021
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2021

Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	16 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	67 m²
Totalt BRA	67 m²
Oppvarmet luftvolum	168 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,84 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	137,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	30.06.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	88 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	87 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,38 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,38 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,91 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	168 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,56
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,21
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,79
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,97
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,31
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	23.9.2021
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,015
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	MIWW

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	11,3
Ventilasjonsvarme	1,6
Varmtvann	29,8
Vifter	6,4
Pumper	0,3
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	78,3

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4930 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	73,58 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2547 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	73,58 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4930 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4930 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4930 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	86,4 %

Kvartal Eiendomsmegling AS
v/Anna Löfdal
Sigurd Hoels vei 1, 0655 OSLO
E-post: anna.lofdahl@privatmegleren.no

Deres ref.: 316251008 . Vår ref.: 2333-1-49 Dato: 22.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Langhus Gård Utsikten Sameie
Organisasjonsnr:	928060624
Seksjonseier:	Arnestad, Evy
Medeier:	Arnestad, Thomas Russ
Leilighetsnummer:	49
Adresse:	Arnljot Kjeldaas' Vei 70, 1405 LANGHUS
Seksjonsnummer:	49
Gnr.	122
Bnr.	157

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 90830310.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiets parkeringsplasser er seksjonert i egen næringsseksjon, snr. 58 (ideell 1/57 av gnr. 122, bnr. 157 og snr. 58 i Nordre Follo kommune). Parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne, (Langhus Gård Utsikten Garasjesameie). Rettigheter og plikter fremgår av garasjesameiets vedtekter, se vedlegg. Hver p-plasser utgjør en sameiebrøk/eierandel 1/57. Eierandel kan dersom den ikke selges sammen med eierseksjon i Langhus Gård Utsiken boligsameie kun selges eller overføres til andre seksjonseiere innenfor Langhus Gård Utsikten boligsameie. Megler må sørge for at kjøper (ny sameier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka. Garasjeplassene kan kun leies ut sammen med boligen eller til andre seksjonseiere i sameiet. Felleskostnadene inneholder ikke TV/ bredbånd. Sameiet har en avtale med Homenet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 096,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	100,00	
Felleskostnader	2 996,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	527,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	13 574,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Stine Hermandsen Veiberg pr. e-post: stine.veiberg@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Christian Mo, e-post: lg.utsikten@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2333

LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

22. mai 2025 kl. 18:00, Speiderhuset, Bøhlerveien 6, 1405 Langhus. .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Forretningsfører tar med ca. 10 innkallinger til årsmøtet. Så skriv gjerne ut innkallingen selv hvis det er viktig for deg eller ta med mobil, pc, iPad.

Det blir registrering digitalt og dere trenger ikke fylle ut registreringsblankett uten det gjelder en fullmakt.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2024
6. Fastsettelse av honorarer
7. Felling av den store furua
8. Individuell måling av varmt tappevann og radiator varme
9. Endring av vedtektene pkt. 7.2 Utleie av p-plass
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret ønsker at Stine Veiberg fra OBOS skal lede møtet.

Forslag til vedtak
Møteleder velges i det fysiske møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet blir registrert ved oppmøtet og møteleder anbefaler at årsmøtet godtar denne registreringen.

Forslag til vedtak
Blir ordnet i det fysiske møtet.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at Stine Veiberg fra OBOS fører protokollen og at protokollvitne velges i det fysiske møtet.

Forslag til vedtak
Velges i det fysiske møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2333 Årsregnskap 2024.pdf
2. 2333 Revisors beretning.pdf
3. 2333 Årsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 145 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 145 000.

Sak 7

Felling av den store furua

Forslag fremmet av:
Anne Mette Moe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker å ta opp på årsmøte 22/5-2025 om å fjerne den store fura nedenfor Utsikten 2. Den er enormt høy og tar veldig mye av sola fra oss som bor i trappeoppgangen i nr 68 (og sikkert for en god del andre også). Fura avgir også mye gult pollen i perioder (i tillegg til all bjørka i området) og mister mye furunåler som gjør at det er tidvis ikke er særlig behagelig å sitte på balkongen (allergi etc)

Ønsker en avstemming om å fjerne furu treet

Mvh

Anne Mette Moe

Arnljot Kjeldaas vei 68, 3 etg

Mobil 98644628

Forslag til vedtak
Stemme over å fjernet den store furua nedenfor utsikten 2

Sak 8

Individuell måling av varmt tappevann og radiator varme

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Hos oss brukes elektrisitet til oppvarming av tappevann og radiator varme. Strømleverandøren, som for oss nå er Fortum, fakturerer oss for det totale energiforbruket registrert på hoved måleren i vår hovedtavle.

Med individuell måling fordeles kostnadene for energiforbruket basert på det individuelle forbruket i hver enkelt leilighet for tappevann og varmen som forbrukes i radiatorene. Dette tar hensyn til personlige forbruksvaner, i motsetning til fordeling etter kvadratmeter som vi har i dag. På denne måten kan dere som beboere påvirke deres eget energiforbruk og kostnadsnivå, noe som gir en mer rettferdig fordeling.

Analyser viser at omtrent 15 % av boligene står for over 50 % av energiforbruket. Vår erfaring er at forbruket synker med 20–35 % når det reelle forbruket blir synliggjort. Dette gir beboerne en tydeligere forståelse av deres energibruk og muligheten til å gjøre mer bevisste valg.

Finansieringsløsninger - kjøp eller leie av utstyr

Kjøp av anlegg – engangsinvestering

Alle kostnader fra Techem og evt. installatører finansieres i sin helhet av boligselskapet som en engangsinvestering av utstyr. Da vil det kun tilkomme årlig driftskostnad beskrevet i enten tilbudsmail eller

energiserviceavtalen. Ved bruk av ekstern entreprenør, så vil det tilkomme et påslag på 20% på kostnaden hvis Techem skal stå ansvarlig for entreprenør.

Leie av anlegg – finansiert løsning over 10 år med 10 års betalingsperiode

Techem tilbyr også en finansiert løsning hvor målingssystemet leies til boligselskapet. Denne leieavtalen går over 10 år, og innebærer at investeringskostnaden fordeles på 10 år med utvidet garanti på utstyret i hele leieperioden. Boligselskapet unngår en større investeringskostnad, og kostnadene på installasjonen vil fordeles ut på beboerne som til enhver tid disponerer boligene.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å innføre individuell måling av energiforbruk i hver leilighet. Dette skal gjennomføres ved å leie nødvendig måleutstyr i en periode på 10 år, etterfulgt av at boligselskapet overtar eierskapet til utstyret. Styret går ut i markedet og finner den gunstigst løsningen for Langhus Gård Utsikten.

Sak 9

Endring av vedtektene pkt. 7.2 Utleie av p-plass

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sak fra Kristoffer Dyrhaug Lund i seksjon 10.

7.2 Utleie av p-plass

«Plassene kan kun leies ut sammen med eierseksjon eller til andre seksjonseiere innenfor Langhus Gård Utsikten Boligsameie.»

Slik lyder dagens vedtekter. Jeg ønsker årsmøtet behandler følgende forslag til endring.

«Plassene kan fritt leies ut innenfor sameiet, eller også utenfor sameiet, dersom styret godkjenner utleie i det konkrete tilfellet. Styret bør ha tungtveiende grunnlag for å avslå en slik søknad om godkjenning»

Styrets innstilling

Styret stemmer imot forslag.

Forslag til vedtak

Ny tekst pkt. 7.2 Utleie av p-plass «Plassene kan fritt leies ut innenfor sameiet, eller også utenfor sameiet, dersom styret godkjenner utleie i det konkrete tilfellet. Styret bør ha tungtveiende grunnlag for å avslå en slik søknad om godkjenning»

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Fra valgkomiteen ved Ståle Johannesen og Arild Jahren:

Forslag til styresammensetting for Langhus Gård Utsikten Sameie

Valg av leder for 2 år (eller 1 år)
Christian Mo er på valg. Ønsker 1 år til.

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
Line Andersen. *(Ønsker en periode til)*
Torbjørn Pedersen

Erling-Magne Netskar og Jonas Beenfeldt er ikke på valg.

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
Torbjørn Pedersen *(går inn i styret for to år)*
Eli Knotten *(Tar ett år til)*
Ståle Johannesen *(Kan ta et år)*

Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Her må vi velge fra salen, det er ønskelig at de som går ut av styret blir valgt som vara.

Roller og kandidater

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

- Christian Mo

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

- Line Andersen
- Torbjørn Pedersen

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

- Eli Knotten
- Ståle Johannesen

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

- 2 fra årsmøtet kan velges til valgkomite

LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 928 060 624, KUNDENR. 2333

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 252 344	2 085 934	2 252 000	2 305 560
Ladeinntekter EL-bil		0	63 000	0	0
Andre inntekter		0	126 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 252 344**	**2 274 934**	**2 252 000**	**2 305 560**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-20 445	-14 805	-15 510	-21 000
Styrehonorar	4	-145 001	-105 000	-110 000	-145 000
Revisjonshonorar	5	-10 207	-9 142	-7 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-104 035	-98 800	-102 000	-107 000
Konsulenthonorar	6	-13 500	-15 063	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	7	-448 895	-534 442	-528 000	-562 000
Forsikringer		-178 908	-161 641	-182 000	-215 000
Energi/fyring		-638 930	-1 056 249	-950 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 588	-3 588	-3 800	-4 000
Andre driftskostnader	8	-305 141	-312 205	-320 000	-332 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 868 650**	**-2 310 933**	**-2 230 310**	**-2 258 000**
DRIFTSRESULTAT		**383 694**	**-35 999**	**21 690**	**47 560**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	32 787	25 988	0	0
Finanskostnader	10	-30	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**32 757**	**25 988**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**416 451**	**-10 011**	**21 690**	**47 560**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		416 451	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-10 011		

LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 928 060 624, KUNDENR. 2333

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 247	40 142
Forskuddsbetalte kostnader		48 689	43 410
Driftskonto OBOS-banken		594 076	299 308
Sparekonto OBOS-banken		374 540	361 475
SUM OMLØPSMIDLER		**1 019 552**	**744 335**
SUM EIENDELER		**1 019 552**	**744 335**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		846 680	430 229
SUM EGENKAPITAL		**846 680**	**430 229**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 287	30 000
Leverandørgjeld		138 585	284 107
SUM KORTSIKTIG GJELD		**172 872**	**314 107**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 019 552**	**744 335**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 03.04.2025, Digital signering,
Styret i Langhus Gård Utsikten Boligsameie

Christian Mo/S/ Jonas Beenfeldt/S/ Line Andersen/S/
Arild Jørgensen/S/ Erling-Magne Netskar/S/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader etter sameierbrøken	2 183 844
Garasje, kr 100 pr. garasjeplass	68 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 252 344**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-20 445
SUM PERSONALKOSTNADER	**-20 445**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 145 001.
I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 7 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 207.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 500**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger (Certego AS)	-90 814
Drift/vedlikehold VVS (Østfold Rør AS)	-95 149
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 215
Drift/vedlikehold heisanlegg (Orona Norway)	-36 763
Drift/vedlikehold brannsikring (Hedengren kr 24', Follo Brannvesen, Addsecure)	-55 776
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg (Solland)	-45 095
Drift/vedlikehold garasjeanlegg (Akershus Elektro, Parqio og Nassau-Norport)	-118 082
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-448 895**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-800
Vaktmestertjenester (Facilitec AS)	-196 309
Vakthold	-1 220
Renhold ved firmaer (Leko Matter AS)	-18 728
Snørydding (Facilitec AS)	-52 990
Andre fremmede tjenester (Situasjonskart og OBOS-nøkkel)	-14 648
Trykksaker	-428
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 000
Andre kontorkostnader	-3 662
Bank- og kortgebyr	-3 009
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-6 349
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-305 141**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter bank	15 417
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	209
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 161
SUM FINANSINNTEKTER	**32 787**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-30
SUM FINANSKOSTNADER	**-30**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UBEDG-UNO37-5A3QT-D17GH-GEDCB-YQWUY

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

ÅRSRAPPORT FOR 2024-2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christian Mo	Arnljot Kjeldaas' Vei 68
Styremedlem	Line Andersen	Arnljot Kjeldaas' Vei 70
Styremedlem	Jonas Beenfeldt	Arnljot Kjeldaas' Vei 70
Styremedlem	Arild Jørgensen	Arnljot Kjeldaas' Vei 70
Styremedlem	Erling-Magne Netskar	Arnljot Kjeldaas' Vei 70
Varamedlem	Eli Knotten	Arnljot Kjeldaas' Vei 70
Varamedlem	Torbjørn Pedersen	Arnljot Kjeldaas' Vei 76

Valgkomiteen
Arild Jahren og Ståle Johannesen

Styret
Styret kan kontaktes på e-post lg.utsikten@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Langhus Gård Utsikten Sameie
Sameiet består av 58 seksjoner totalt. 57 boligseksjoner og 1 næringsseksjon for garasjene. Seksjon 58 gjelder garasjene. Det er 57 garasjeplasser og hver plass er tinglyst med 1/57 del.

Langhus Gård Utsikten Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928060624, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:
122 157

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Langhus Gård Utsikten Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.
Sameiets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID 2024

STYREMØTER

Vi har hatt 12 styremøter (22.01.24, 04.03.24, 08.04.24, 10.04.24, 29.04.24, 23.05.24, 10.06.24, 02.09.24, 08.10.24, 29.10.24, 18.11.24, og 24.11.24).
Følgende saker er behandlet av styret:

- Gjesteparkering.
  Styret har i hele perioden jobbet mot entreprenør og vurdert flere løsninger til gjesteparkeringsplasser på området, det er også utarbeidet skisser for hvordan dette kan løses for bruk inn mot kommunen. Har også informert Kollen, Tunet og JM om våre planer. Ingen innsigelser, men Kollen forventer fartsdumper på vår del av veien fra garasjen.
- Signert serviceavtaler med Certego.
- Inngått serviceavtale for kameraovervåkning i boder med Scan Kontroll AS.
- Gjennomgått tilbud på reelle service avtaler, bl.a. service avtale på ladeanlegg i garasjen, dette avslo vi.
- Vært i kontakt med Kommunen, Ruter og Veivesenet om stoppested for buss langs Langhusveien i felleskap med Kollen, det går sakte fremover …
- Oppfølging av vaktmestertjenesten, Facilitec, har hatt 2 befaringer med de i løpet av året.
- Fulgt opp strøkslekeplass som vi drifter sammen med boligsameiene på Tunet, Kollen og JM. Jonas Beenfeldt representer Utsikten i dette styret som leder. Hvert sameie har en representant. JM er med uten representanter pga. ikke bebygde områder.
- Vi har inngått ny avtale på strømleveransen, sjekket priser og betingelser i markedet og valgte Fortum januar 2025.
- Behandlet saker fra beboere:
  - Assistert beboere med nye nøkler fra Certego
  - Fulgt opp sak med mus på en terrasse i 5 etg i nr 68.

- Oppfølging av alle typer saker med JM,
  - Oppfølging ettårsbefaring med JM, vi har ikke løst alle punkter og fortsetter dette arbeidet.
  - Klaget gjentatte ganger på ventilasjonssystemene i leilighetene og fellesarealene.
  - Klaget på manglende dokumentasjon!
  - Klaget på oppfølging 1års befaringer
  - Reklamert på nok et år med for høyt energiforbruk totalt sett for blokkene, her har JM satt på en 3depart for andre gang og er i en dialog med oss.
  - Reklamert igjen på varmeanlegget, vi mener at det ikke holder mål da det til stadighet ikke er jevn og god vare hos alle.

- Gjennomført HMS og internkontroll rutiner for fellesarealer, loggført i Styrerommet.
- Gjennomført årlig vask av garasjen
- Det er bevilget midler til en grønn komité som organiserer og tar seg av utearealene våre. De arrangerer også dugnader.
- Laget et standard skriv som er lagt på Vibbo og intensjon om å dele med alle nye beboere i sameiet.
- Oppdatert navnelister for ringetablå ved inn og ut flyttinger.

- Gjennomført brannøvelse i begge blokkene i september 24
- Oppfølging av mindre saker med enkelt beboere.
- Inngått avtale med JM om bruk av strøm til varmekabel på varmtvannsrør til dere rigg område i Hilda Langhusvei.
- Styre har avholdt julebord.

SOSIALT
Også i år arrangerte vi en enkel julegrantenning søndag 1.desember 2024 for alle beboerne i Utsikten 1 og 2. Det ble servert gløgg og pepperkaker mens man slo av en uformell prat med naboene.

PLANER FOR NESTE PERIODE - > 2025
Vi bor i helt nye blokker. Vedlikeholdsplaner er derfor ikke tenkt ut foreløpig. Vi jobber fortsatt tett opp mot JM for å få ferdigstilt alt i blokkene etter 1års befaringen med JM.

Mvh styret

ÅRSREGNSKAPET 2024

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

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.
Det ble et overskudd på kr 416 451 i 2024.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet.
Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 846 680.
Dette er en god arbeidskapital.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på ingen endringer i felleskostnadene fra 1.1.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90830310.
Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.
Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til Forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.05.25
Selskapsnummer: 2333 **Selskapsnavn:** LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 928060624
Møtet ble avholdt 22. mai kl. 18:00, Speiderhuset, Bøhlerveien 6, 1405 Langhus. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 24
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret ønsker at Stine Veiberg fra OBOS skal lede møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteleder velges i det fysiske møtet.
> ✓ **Vedtatt. Stine Veiberg fra OBOS ble valgt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet blir registrert ved oppmøtet og møteleder anbefaler at årsmøtet godtar denne registreringen.

> **Forslag til vedtak:**
> Blir ordnet i det fysiske møtet.
> ✓ **Vedtatt. Alle seksjoner ble registrert digitalt ved ankomst.**

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

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at Stine Veiberg fra OBOS fører protokollen og at protokollvitne velges i det fysiske møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Velges i det fysiske møtet.
> ✓ **Vedtatt. Stine Veiberg fra OBOS ble valgt som protokollfører og Mats Stensby Fuglei ble valgt som protokollvitne.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap 2024

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 145 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 145 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Felling av den store furua

Fremmet av: Anne Mette Moe

Ønsker å ta opp på årsmøte 22/5-2025 om å fjerne den store fura nedenfor Utsikten 2. Den er enormt høy og tar veldig mye av sola fra oss som bor i trappeoppgangen i nr 68 (og sikkert for en god del andre også). Fura avgir også mye gult pollen i perioder (i tillegg til all bjørka i området) og mister mye furunåler som gjør at det er tidvis ikke er særlig behagelig å sitte på balkongen (allergi etc)

Ønsker en avstemming om å fjerne furu treet

Mvh

Anne Mette Moe

Arnljot Kjeldaas vei 68, 3 etg

Mobil 98644628

Styrets innstilling
Om forslaget blir vedtatt vil styret sørge for at fura fjernes av kyndig personell. Innsender av sak merker treet før felling.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. 4 stemte for forslaget. 9 stemte imot. Resten blanke stemmer.**

8. Individuell måling av varmt tappevann og radiator varme

Hos oss brukes elektrisitet til oppvarming av tappevann og radiator varme, som fordeles etter kvadratmeter på leilighetene og ikke etter forbruk. Strømleverandøren, som for oss nå er Fortum, fakturerer oss for det totale energiforbruket registrert på hoved måleren i vår hovedtavle.

Med individuell måling fordeles kostnadene for energiforbruket basert på det individuelle forbruket i hver enkelt leilighet for tappevann og varmen som forbrukes i radiatorene. Dette tar hensyn til personlige forbruksvaner, i motsetning til fordeling etter kvadratmeter som vi har i dag. På denne måten kan dere som beboere påvirke deres eget energiforbruk og kostnadsnivå, noe som gir en mer rettferdig fordeling.

Analyser viser at omtrent 15 % av boligene står for over 50 % av energiforbruket. Vår erfaring er at forbruket synker med 20–35 % når det reelle forbruket blir synliggjort. Dette gir beboerne en tydeligere forståelse av deres energibruk og muligheten til å gjøre mer bevisste valg.

Finansieringsløsninger - kjøp eller leie av utstyr

Kjøp av anlegg – engangsinvestering

Alle kostnader fra Techem og evt. installatører finansieres i sin helhet av boligselskapet som en engangsinvestering av utstyr. Da vil det kun tilkomme årlig driftskostnad beskrevet i enten tilbudsmail eller energiserviceavtalen. Ved bruk av ekstern entreprenør, så vil det tilkomme et påslag på 20% på kostnaden hvis Techem skal stå ansvarlig for entreprenør.

Leie av anlegg – finansiert løsning over 10 år med 10 års betalingsperiode

Techem tilbyr også en finansiert løsning hvor målingssystemet leies til boligselskapet. Denne leieavtalen går over 10 år, og innebærer at investeringskostnaden fordeles på 10 år med utvidet garanti på utstyret i hele leieperioden. Boligselskapet unngår en større investeringskostnad, og kostnadene på installasjonen vil fordeles ut på beboerne som til enhver tid disponerer boligene.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar å innføre individuell måling av energiforbruk i hver leilighet. Dette skal gjennomføres ved å leie nødvendig måleutstyr i en periode på 10 år, etterfulgt av at boligselskapet overtar eierskapet til utstyret. Styret går ut i markedet og finner den gunstigst løsningen for Langhus Gård Utsikten.
>
> ✓ **Vedtatt. 20 stemte for forslaget. Ingen stemte imot forslaget.**

9. Endring av vedtektene pkt. 7.2 Utleie av p-plass

Sak fra Kristoffer Dyrhaug Lund i seksjon 10.

7.2 Utleie av p-plass

«Plassene kan kun leies ut sammen med eierseksjon eller til andre seksjonseiere innenfor Langhus Gård Utsikten Boligsameie.»

Slik lyder dagens vedtekter. Jeg ønsker årsmøtet behandler følgende forslag til endring.

«Plassene kan fritt leies ut innenfor sameiet, eller også utenfor sameiet, dersom styret godkjenner utleie i det konkrete tilfellet. Styret bør ha tungtveiende grunnlag for å avslå en slik søknad om godkjenning»

Styrets innstilling
Styret stemmer imot forslag.

> **Forslag til vedtak:**

✕ **Ikke vedtatt. Setningen «Styret bør ha tungtveiende grunnlag for å avslå en slik søknad om godkjenning» ble fjernet i årsmøtet. Ny setning kom til: « Behovet til seksjonseierne i sameiet skal prioriteres i en godkjenningssak». Endringen ble godkjent av forslagsstiller K.D.L. Det nye forslaget til vedtak ble stemt over,men ble ikke vedtatt. 3 stemte for forslaget, 9 stemte imot. Resten stemte blank.**

10. Valg av tillitsvalgte

Fra valgkomiteen ved Ståle Johannesen og Arild Jahren:

Forslag til styresammensetting for Langhus Gård Utsikten Sameie

Valg av leder for 2 år (eller 1 år)
Christian Mo er på valg. Ønsker 1 år til.

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
Line Andersen. *(Ønsker en periode til)*
Torbjørn Pedersen

Erling-Magne Netskar og Jonas Beenfeldt er ikke på valg.

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
Torbjørn Pedersen *(går inn i styret for to år)*
Eli Knotten *(Tar ett år til)*
Ståle Johannesen *(Kan ta et år)*

Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Her må vi velge fra salen, det er ønskelig at de som går ut av styret blir valgt som vara.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Christian Mo

Følgende stilte til valg:
Christian Mo

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Line Andersen
Torbjørn Pedersen

Følgende stilte til valg:
Line Andersen
Torbjørn Pedersen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ståle Johannesen
Eli Knotten

Følgende stilte til valg:
Ståle Johannesen

Eli Knotten

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Arild Jahren
Arild Jørgensen

Følgende stilte til valg:
Arild Jahren
Arild Jørgensen

Møtet ble avsluttet kl. 19:20.
Det ble gjennomført beboermøte i etterkant av årsmøtet.

Protokollen ble signert av:
Møteleder og fører av protokollen: Stine Veiberg /sign/
Protokollvitne: Mats Stensby Fuglei /sign/

Det nye styret består av følgende:
Styreleder: Christian Mo, 2025-2026
Styremedlem: Jonas Beenfeldt, 2024-2026
Styremedlem: Erling-Magne Netskar, 2024-2026
Styremedlem: LineAndersen, 2025-2027
Styremedlem: TorbjørnPedersen, 2025-2027
Varamedlem: StåleJohannesen, 2025-2026
Varamedlem: EliKnotten, 2025-2026

Valgkomite: Arild Jahren, 2025-2026, Arnljot Kjeldaas' Vei 68
Valgkomite: Arild Jørgensen, 2025-2026, Arnljot Kjeldaas' Vei 70

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2333

Langhus Gård Utsikten Sameie

Velkommen til årsmøte i Langhus Gård Utsikten Sameie

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

Dato for årsmøtet:

22. mai 2024 kl. 18:00, Speiderhuset, Bøhlerveien 6, 1405 Langhus. .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Det blir et beboermøte etter det formelle årsmøtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2023
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Langhus Gård Utsikten Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Stine Veiberg fra OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i det fysiske årsmøtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Stine Veiberg fra OBOS som protokollfører. Protokollvitne velges i det fysiske møtet.

Forslag til vedtak

Velges i det fysiske årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å dekke underskuddet av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd på kr 10 011 tas av egenkapitalen.

Vedlegg

1. 2333 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Christian Mo

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

- Erling-Magne Netskar
- Jonas Beenfeldt

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

- Torbjørn Pedersen

Sak 8

Valg av valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker at det velges en valgkomite.

Ståle Johannesen har sagt seg villig til å sitte i valgkomitéen.

Forslag til vedtak
Valgkomite velges på årsmøte.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christian Mo	Arnljot Kjeldaas' Vei 68
Styremedlem	Line Andersen	Arnljot Kjeldaas' Vei 70
Styremedlem	Jonas Beenfeldt	Arnljot Kjeldaas' Vei 70
Styremedlem	Arild Jørgensen	Arnljot Kjeldaas' Vei 70
Styremedlem	Erling-Magne Netskar	Arnljot Kjeldaas' Vei 70
Varamedlem	Arild Jahren	Arnljot Kjeldaas' Vei 68
Varamedlem	Torbjørn Pedersen	Arnljot Kjeldaas' Vei 76

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post lg.utsikten@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Langhus Gård Utsikten Sameie
Sameiet består av 58 seksjoner totalt. 57 boligseksjoner og 1 næringsseksjon for garasjene. Seksjon 58 gjelder garasjene. Det er 57 garasjeplasser og hver plass er tinglyst med 1/57 del.

Langhus Gård Utsikten Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928060624, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:
122 157

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Langhus Gård Utsikten Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID 2023

LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

Org.nr 928 060 624

Styret i Langhus Gård Utsikten Boligsameie har bestått av:

Styreleder:	Christian Mo
Styremedlem:	Jonas Beenfeldt
Styremedlem:	Line Andersen
Styremedlem:	Aril Jørgensen
Styremedlem:	Erling-Magne Netskar
Varamedlemmer:	Arild Jahren og Torbjørn Pedersen

STYREMØTER

Vi har hatt 13 styremøter (16.01.23, 20.02.23, 20.03.23, 25.04.23, 04.05.23, 22.05.23, 01.06.23, 19.06.23, 21.08.23, 25.09.23, 24.10.23, 06.11.23 og 11.12.23).

Følgende saker er behandlet av styret:

- Gjesteparkering.
  Styret har i hele perioden jobbet mot entreprenør og vurdert flere løsninger til gjesteparkeringsplasser på området, det er også utarbeidet skisser for hvordan dette kan løses for bruk inn mot kommunen
- Fått montert speil som gir bedre oversikt for kjøring opp og ned til garasjen.
- Inngått serviceavtaler med Akershus Elektro og Certego
- Vært i kontakt med kommunen om gateskilt på veien vår ved innkjøring fra Langhusveien
- Vært i kontakt med Kommunen, Ruter og Veivesenet om stoppested for buss langs Langhusveien i felleskap med Kollen
- Anskaffet kameraovervåkning plassert ved dør til bod kjeller og på innsiden av garasjeporten etter vedtak på årsmøtet
- Installert Parqio, et åpningssystem for garasjeporten etter vedtak på årsmøtet
- Oppfølging av vaktmestertjenesten, Facilitec, har hatt 3 befaringer med de i løpet av året
- Etablert eget Sameie Styre med boligsameiene på Tunet, Kollen og JM for de fellesarealer som grenser inn mot sameienes egen utearealer. Jonas Beenfeldt representer Utsikten i dette styret som leder. Hvert sameie har en representant. JM er med uten representanter pga. ikke bebygde områder.

- Behandlet saker fra beboere:
    - Sigarettrøyking, setter lukt inne i leiligheten til naboer
    - Assistert beboere med nye nøkler fra Certego
    - Satt ut musefeller etter observasjon av død mus i kjellerbod areal

- Oppfølging av alle typer saker med JM,
    - Gjennomført ettårsbefaring etter å ha kalt inn JM
    - Reklamert på en rekke saker som har dukket opp siste året, saltutslag, vanninntrenging i 5 etg. i nr 70 og i garasjen
    - Klaget gjentatte ganger på ventilasjonssystemene i leilighetene og fellesarealene
    - Klaget på manglende dokumentasjon
    - Klaget på oppfølging 1års befaringer
    - Reklamert på for høyt energiforbruk totalt sett for blokkene, her har JM satt på en 3depart, men arbeidene er ikke ferdig
    - Varme i radiatorer som uteble i starten av høsten 23

- Fått klargjort for elbilladere på resten av parkeringsplassene i garasjen, samt installert 4 stk ladere
- Fulgt opp forsikrings saker etter sprengning, dette førte dessverre ikke frem
- Gjennomført HMS og internkontroll rutiner for fellesarealer
- Vært i dialog med en rekke arrangører av hjertestarterkurs, disse ble ikke iverksatt pga. lav deltakelse
- Gjennomført årlig vask av garasjen
- 3 fra styret har vært på OBSO sitt høstseminar
- Det er bevilget midler til en grønn komité som organiserer og tar seg av utearealene våre
- Løst saken med Støy fra garasjeporten, det er når biler kjører langs etter risten i midten av garasjen
- Arrangert dugnad på fellesarealene utenfor og i skogen nedfor blokkene

SOSIALT

Også i år arrangerte vi en enkel julegrantenning søndag 3.desember 2023 for alle beboerne i Utsikten 1 og 2. Det ble servert gløgg og pepperkaker mens man slo av en uformell prat med naboene.

PLANER FOR NESTE PERIODE - > 2024

Vi bor i helt nye blokker. Vedlikeholdsplaner er derfor ikke tenkt ut foreløpig. Vi jobber fortsatt tett opp mot JM for å få ferdigstilt alt i blokkene etter 1års befaringen i høst.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntekter

Det er totale driftsinntekter på kr 2 274 934. Dette er kr 62 934 mer enn budsjettert og skyldes salg av el-bil ladere som ikke er budsjettert for.

Driftskostnader

Det er totale driftskostnader på kr 2 310 933. Dette er kr 650 172 mindre enn budsjettert. Det er vanskelig å budsjettere de første årene i et nytt sameie. Det er budsjettert med kr 743 751 for mye på energi/ fyring.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 10 011 og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 430 229.
Dette er en grei arbeidskapital etter kort tid, men vil anbefale at dere går i overskudd i noen år for å komme opp i en litt høyere arbeidskapital.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 528 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune
Kommunale avgifter blir i sin helhet fakturert seksjonseierne direkte fra kommunen.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Langhus Gård Utsikten Sameie.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnader fra 1. juli 2024

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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,

Penneo Dokumentnøkkel: 8AJ17-OSZBB-UDSGQ-8YVGK-NMIEY-7JPHY

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8AJ17-OSZBB-UDSGQ-8YVGK-NMIEY-7JPHY

LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 928 060 624, KUNDENR. 2333

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 085 934	1 912 720	2 086 000	2 252 000
Salg av el-bil ladere		63 000	0	0	0
Andre inntekter	3	126 000	16 600	126 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 274 934**	**1 929 320**	**2 212 000**	**2 252 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 805	-12 690	-14 805	-15 510
Styrehonorar	5	-105 000	-90 000	-105 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-9 142	-16 314	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-98 800	-95 000	-98 000	-102 000
Konsulenthonorar	7	-15 063	-10 493	-10 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-534 442	-308 119	-499 000	-528 000
Forsikringer		-161 641	-154 223	-165 000	-182 000
Energi/fyring		-1 056 249	-1 012 871	-1 800 000	-950 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 588	-3 894	-3 800	-3 800
Andre driftskostnader	9	-312 205	-260 427	-258 500	-320 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 310 933**	**-1 964 032**	**-2 961 105**	**-2 230 310**
DRIFTSRESULTAT		**-35 999**	**-34 712**	**-749 105**	**21 690**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	25 988	8 835	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**25 988**	**8 835**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-10 011**	**-25 877**	**-749 105**	**21 690**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-10 011	-25 877		

LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 928 060 624, KUNDENR. 2333

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 642	4 113
Kundefordringer		31 500	10 535
Forskuddsbetalte kostnader		43 410	39 414
Driftskonto OBOS-banken		299 308	287 338
Sparekonto OBOS-banken		361 475	553 434
SUM OMLØPSMIDLER		**744 335**	**894 834**
SUM EIENDELER		**744 335**	**894 834**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		430 229	440 240
SUM EGENKAPITAL		**430 229**	**440 240**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 000	41 321
Leverandørgjeld		284 107	285 321
Påløpte kostnader		0	127 953
SUM KORTSIKTIG GJELD		**314 107**	**454 594**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**744 335**	**894 834**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 10.04.2024, Digital signering,
Styret i Langhus Gård Utsikten Boligsameie

Christian Mo/S/ Jonas Beenfeldt/S/ Line Andersen/S/
Arild Jørgensen/S/ Erling-Magne Netskar/S/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader etter sameierbrøken	2 017 534
Garasje, kr 100 pr. garasjeplass	68 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 085 934**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturering av elbil-ladere	126 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**126 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 805
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 805**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 105 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 800, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 142.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 063
SUM KONSULENTHONORAR	**-15 063**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-11 263
Drift/vedlikehold VVS (Østfold Rør - gjelder for 2 år)	-173 052
Drift/vedlikehold elektro	-34 375
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 513
Drift/vedlikehold heisanlegg	-49 848
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 384
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-25 255
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-191 752
Egenandel forsikring (gjelder innbrudd i boder)	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-534 442**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-215 806
Vakthold	-29 106
Renhold ved firmaer	-18 356
Snørydding	-24 555
Andre fremmede tjenester	-11 947
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 970
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 800
Andre kontorkostnader	-1 027
Bank- og kortgebyr	-3 007
Velferdskostnader	-631
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-312 205**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 373
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 041
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	510
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 064
SUM FINANSINNTEKTER	**25 988**

Annen informasjon om sameiet

Vi anbefaler seksjonseierne til å følge med på VIBBO siden til sameiet som styret bruker aktivt i sin kommunikasjon til seksjonseierne.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90830310. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.05.24
Selskapsnummer: 2333 **Selskapsnavn:** Langhus Gård Utsikten Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 928060624
Møtet ble avholdt 22. mai kl. 18:00, Speiderhuset, Bøhlerveien 6, 1405 Langhus. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 24
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret ønsker at Stine Veiberg fra OBOS skal lede møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteleder velges i det fysiske møtet.
> ✓ **Vedtatt. Stine Veiberg fra OBOS ble valgt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet blir registrert ved oppmøtet og møteleder anbefaler at årsmøtet godtar denne registreringen.

> **Forslag til vedtak:**
> Blir ordnet i det fysiske møtet.
> ✓ **Vedtatt. Alle seksjoner ble registrert digitalt ved ankomst.**

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

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at Stine Veiberg fra OBOS fører protokollen og at protokollvitne velges i det fysiske møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Velges i det fysiske møtet.
> ✓ **Vedtatt. Stine Veiberg fra OBOS ble valgt som protokollfører og Mats Stensby Fuglei ble valgt som protokollvitne.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap 2024

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 145 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 145 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Felling av den store furua

Fremmet av: Anne Mette Moe

Ønsker å ta opp på årsmøte 22/5-2025 om å fjerne den store fura nedenfor Utsikten 2. Den er enormt høy og tar veldig mye av sola fra oss som bor i trappeoppgangen i nr 68 (og sikkert for en god del andre også). Fura avgir også mye gult pollen i perioder (i tillegg til all bjørka i området) og mister mye furunåler som gjør at det er tidvis ikke er særlig behagelig å sitte på balkongen (allergi etc)

Ønsker en avstemming om å fjerne furu treet

Mvh

Anne Mette Moe

Arnljot Kjeldaas vei 68, 3 etg

Mobil 98644628

Styrets innstilling
Om forslaget blir vedtatt vil styret sørge for at fura fjernes av kyndig personell. Innsender av sak merker treet før felling.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. 4 stemte for forslaget. 9 stemte imot. Resten blanke stemmer.**

8. Individuell måling av varmt tappevann og radiator varme

Hos oss brukes elektrisitet til oppvarming av tappevann og radiator varme, som fordeles etter kvadratmeter på leilighetene og ikke etter forbruk. Strømleverandøren, som for oss nå er Fortum, fakturerer oss for det totale energiforbruket registrert på hoved måleren i vår hovedtavle.

Med individuell måling fordeles kostnadene for energiforbruket basert på det individuelle forbruket i hver enkelt leilighet for tappevann og varmen som forbrukes i radiatorene. Dette tar hensyn til personlige forbruksvaner, i motsetning til fordeling etter kvadratmeter som vi har i dag. På denne måten kan dere som beboere påvirke deres eget energiforbruk og kostnadsnivå, noe som gir en mer rettferdig fordeling.

Analyser viser at omtrent 15 % av boligene står for over 50 % av energiforbruket. Vår erfaring er at forbruket synker med 20–35 % når det reelle forbruket blir synliggjort. Dette gir beboerne en tydeligere forståelse av deres energibruk og muligheten til å gjøre mer bevisste valg.

Finansieringsløsninger - kjøp eller leie av utstyr

Kjøp av anlegg – engangsinvestering

Alle kostnader fra Techem og evt. installatører finansieres i sin helhet av boligselskapet som en engangsinvestering av utstyr. Da vil det kun tilkomme årlig driftskostnad beskrevet i enten tilbudsmail eller energiserviceavtalen. Ved bruk av ekstern entreprenør, så vil det tilkomme et påslag på 20% på kostnaden hvis Techem skal stå ansvarlig for entreprenør.

Leie av anlegg – finansiert løsning over 10 år med 10 års betalingsperiode

Techem tilbyr også en finansiert løsning hvor målingssystemet leies til boligselskapet. Denne leieavtalen går over 10 år, og innebærer at investeringskostnaden fordeles på 10 år med utvidet garanti på utstyret i hele leieperioden. Boligselskapet unngår en større investeringskostnad, og kostnadene på installasjonen vil fordeles ut på beboerne som til enhver tid disponerer boligene.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar å innføre individuell måling av energiforbruk i hver leilighet. Dette skal gjennomføres ved å leie nødvendig måleutstyr i en periode på 10 år, etterfulgt av at boligselskapet overtar eierskapet til utstyret. Styret går ut i markedet og finner den gunstigst løsningen for Langhus Gård Utsikten.
>
> ✓ **Vedtatt. 20 stemte for forslaget. Ingen stemte imot forslaget.**

9. Endring av vedtektene pkt. 7.2 Utleie av p-plass

Sak fra Kristoffer Dyrhaug Lund i seksjon 10.

7.2 Utleie av p-plass

«Plassene kan kun leies ut sammen med eierseksjon eller til andre seksjonseiere innenfor Langhus Gård Utsikten Boligsameie.»

Slik lyder dagens vedtekter. Jeg ønsker årsmøtet behandler følgende forslag til endring.

«Plassene kan fritt leies ut innenfor sameiet, eller også utenfor sameiet, dersom styret godkjenner utleie i det konkrete tilfellet. Styret bør ha tungtveiende grunnlag for å avslå en slik søknad om godkjenning»

Styrets innstilling
Styret stemmer imot forslag.

> **Forslag til vedtak:**

✕ **Ikke vedtatt. Setningen «Styret bør ha tungtveiende grunnlag for å avslå en slik søknad om godkjenning» ble fjernet i årsmøtet. Ny setning kom til: « Behovet til seksjonseierne i sameiet skal prioriteres i en godkjenningssak». Endringen ble godkjent av forslagsstiller K.D.L. Det nye forslaget til vedtak ble stemt over,men ble ikke vedtatt. 3 stemte for forslaget, 9 stemte imot. Resten stemte blank.**

10. Valg av tillitsvalgte

Fra valgkomiteen ved Ståle Johannesen og Arild Jahren:

Forslag til styresammensetting for Langhus Gård Utsikten Sameie

Valg av leder for 2 år (eller 1 år)
Christian Mo er på valg. Ønsker 1 år til.

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
Line Andersen. *(Ønsker en periode til)*
Torbjørn Pedersen

Erling-Magne Netskar og Jonas Beenfeldt er ikke på valg.

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
Torbjørn Pedersen *(går inn i styret for to år)*
Eli Knotten *(Tar ett år til)*
Ståle Johannesen *(Kan ta et år)*

Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Her må vi velge fra salen, det er ønskelig at de som går ut av styret blir valgt som vara.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Christian Mo

Følgende stilte til valg:
Christian Mo

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Line Andersen
Torbjørn Pedersen

Følgende stilte til valg:
Line Andersen
Torbjørn Pedersen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ståle Johannesen
Eli Knotten

Følgende stilte til valg:
Ståle Johannesen

Eli Knotten

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Arild Jahren
Arild Jørgensen

Følgende stilte til valg:
Arild Jahren
Arild Jørgensen

Møtet ble avsluttet kl. 19:20.
Det ble gjennomført beboermøte i etterkant av årsmøtet.

Protokollen ble signert av:
Møteleder og fører av protokollen: Stine Veiberg /sign/
Protokollvitne: Mats Stensby Fuglei /sign/

Det nye styret består av følgende:
Styreleder: Christian Mo, 2025-2026
Styremedlem: Jonas Beenfeldt, 2024-2026
Styremedlem: Erling-Magne Netskar, 2024-2026
Styremedlem: LineAndersen, 2025-2027
Styremedlem: TorbjørnPedersen, 2025-2027
Varamedlem: StåleJohannesen, 2025-2026
Varamedlem: EliKnotten, 2025-2026

Valgkomite: Arild Jahren, 2025-2026, Arnljot Kjeldaas' Vei 68
Valgkomite: Arild Jørgensen, 2025-2026, Arnljot Kjeldaas' Vei 70

V E D T E K T E R

for

Langhus Gård Utsikten Boligsameie

Vedtatt på ordinært årsmøte 01.06.2022.
Endret på ordinært årsmøte 01.06.2023 (nytt pkt. 13-4)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Langhus Gård Utsikten Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 04.10.2021.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 57 boligseksjoner (heretter bolig eller boligseksjonene) og 1 næringsseksjon for parkering (heretter parkering eller parkeringsseksjonen) på eiendommen gnr. 122, bnr. 157 i Nordre Follo kommune.

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

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. For næringsseksjon (parkering) er det fastsatt en vektet sameiebrøk.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,

BESKYTTET

e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseier/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (4) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

BESKYTTET

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiets parkeringsplasser er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 58.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Rettigheter og plikter fremgår av parkeringsseksjonens vedtekter, se vedlegg 1.

4-3 Kostnadsfordeling

Garasjeseksjonen bærer sine særkostnader og sin andel av seksjonssameiets felleskostnader, jf 6-1 (4).

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan bestille ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret tar i mot bestilling og administrerer dette. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk fra ladeselskapet direkte av seksjonseier.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

BESKYTTET

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (eks punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

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

(4) Parkeringsplassene i garasjeanlegget er organisert som en egen næringsseksjon nr 58. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

BESKYTTET

For hver parkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som parkeringsseksjonen og sameiet disponerer skal det, betales like stort utgiftsbidrag.

Parkeringsseksjonen skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonene samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg m.v. som kan tilknyttes parkeringsarealet som blant annet:

- Garasjeportanlegget og dets styring.
- Manøvreringsareal i garasjekjeller.
- Strøm til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
- Vaktmestertjenester/renhold av seksjonen.
- Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- Nødvendige forsikringer.

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Parkeringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf garasjevedtektene § 14.

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

BESKYTTET

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

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

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

BESKYTTET

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

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

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

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

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

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

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

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

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

9. Årsmøtet

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med

BESKYTTET

en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøte har hver boligseksjon en stemme. Parkeringsseksjonen har ikke stemmerett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

BESKYTTET

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

BESKYTTET

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

11 Langhus Gård Utsikten Garasjesameie (parkeringsseksjonen)

(1) Parkeringskjeller består av 57 p-plasser med dertil hørende manøvreringsareal. Sameier som har ervervet bruksrett til en parkeringsplass i parkeringskjeller, har én ideell eierandel som utgjør 1/57 av seksjonsnummer 58.

(2) Garasjen kan bare nyttes i samsvar med tiltenkt formål og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av plassen/e må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeseksjonen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjen.

(3) Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

(4) For parkeringsseksjonen, Langhus Gård Utsikten Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Langhus Gård Utsikten Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr 58, med mindre Langhus Gård Utsikten Garasjesameie velger sitt eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon selv.

12 Langhus Gård Fellesarealsameie/Driftsforening

Det kommer punkter her når driftsforeningen er opprettet.

13 Diverse opplysninger

13-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

BESKYTTET

d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

13-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

13-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

13-4 Kameraovervåking
Det tillates kameraovervåking på sameiets fellesområder. Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens regler som omhandler kameraovervåking følges.

ooOoo

BESKYTTET

VEDTEKTER / SAMEIEAVTALE

FOR

"Langhus Gård Utsikten Garasjesameie"

Gnr. 122, bnr. 157, snr 58, Nordre Follo kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Langhus Gård Utsikten Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 122, bnr. 157, snr 58 i Nordre Follo kommune som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser i "Langhus Gård Utsikten boligsameie».

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet består av like mange eierandeler som det er parkeringsplasser, med en sameiebrøk hver utgjørende 1/57.

Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom. Usolgte garasjeplasser eies av utbygger.

§ 3

Formål

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte seksjon 58, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

BESKYTTET

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Alle sameiere i snr 58 må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Langhus Gård Utsikten boligsameiet sine vedtekter eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5

Rettslige disposisjoner over sameieandel

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf § 2.

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

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Langhus Gård Utsikten boligsameie eller til sameiets styre eller forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

BESKYTTET

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

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

§ 6

Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene. Parkeringsplassene i sameiets

garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår vedlegg 2 – Fordeling av p-plasser

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser). HC-plassene som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse.

En sameier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret i sameiet eller Langhus Gård Utsikten boligsameie pålegger en sameier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom sameieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Dersom parkeringsplassen som byttes har montert ladepunkt for el-bil, må den som overtar bruksretten av plassen bekoste å flytte eller montere nytt ladepunkt på den nye plassen den tidligere brukeren overtar bruksretten til.

Dersom parkeringsplassen som byttes har tilhørende bod, må den som overtar bruksretten av plassen med tilhørende bod samtidig overdra bruksretten av en tilsvarende bod, dersom den nye plassen ikke har tilstøtende bod.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 2.

§ 7

BESKYTTET

Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

7.1 Salg og annet eierskifte

Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Langhus Gård Utsikten boligsameie kun selges eller overføres til andre seksjonseiere innenfor Langhus Gård Utsikten boligsameie.

7.2 Utleie av p-plass

Plassene kan kun leies ut sammen med eierseksjon eller til andre seksjonseiere innenfor Langhus Gård Utsikten Boligsameie.

7.3 Strøm

Eiere av parkeringsplass; som har kjøpt punkt for lading av el-bil i forbindelse med førstegangskjøp av parkeringsplass, har tilgang til uttak av strøm. Kostnadene fordeles mellom brukerne etter retningslinjer fastsatt av styret i Langhus Gård Utsikten boligsameie.

Styret i Langhus Gård Utsikten boligsameie kan fastsette retningslinjer for senere montering av el-uttak for lading av el-biler.

7.4 Mislighold

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

§ 8

Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

BESKYTTET

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

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

a) endring av vedtektene,

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,

3) endring av § 5, § 6 og § 7 samt denne bestemmelse

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

§ 10

Styret

BESKYTTET

Styret i Langhus Gård Utsikten boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr. 58 i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Langhus Gård Utsikten boligsameie.

Dersom sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

Styret i Langhus Gård Utsikten boligsameie kan forplikte sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

§ 12

Ordensregler

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

§ 13

Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

BESKYTTET

Felleskostnader og regnskap

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel.

Felleskostnader skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

a) eiendomsforsikring, jf. § 19,

b) kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom

c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget.

d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,

e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg

f) renhold av fellesarealer

g) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar.

Se også pkt. 4 og 11 i vedtektene for "Langhus Gård Utsikten boligsameie". "Langhus Gård Utsikten boligsameie" skal føre eget underregnskape eller på en annen måte føre oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med sameiet (seksjon nr 58) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (Seksjon nr 58).

Langhus Gård Utsikten Garasjesameie må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Langhus Gård Utsikten boligsameie

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 15

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han

BESKYTTET

etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

ooOoo

BESKYTTET

HUSORDENSREGLER
FOR LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ordinært årsmøte 01.06.22

§ 1. FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboere trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, samt skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.
Det er viktig at leilighetene, fellesarealene og fellesanlegg brukes på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre.
Sameier er selv ansvarlig for vedlikehold av egen leilighet.
Husordensreglene er vedtatt på sameiermøte og er bindene for sameiere, husstandsmedlemmer og eventuelle leietakere.

§ 2. GENERELT

Beboere i sameiet plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.
Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen.

Eier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av vedtekter og husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet forårsaket av ovennevnte personer.
Hvis eier ikke oppfyller sine forpliktelser iht. disse bestemmelser, kan sameiets styre ved alvorlige og/eller gjentatte brudd forlange at beboer flytter på 6 -seks- måneders varsel.

Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 3. AKTIVITETER OG STØYNIVÅ

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.
Beboere i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på hverdager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. 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 kl 23 varsles naboer i god tid.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.
Røyking på balkong/ terrasse bør ikke gjøres om det er til sjenanse for naboene.

Ved innflytting, ved oppussing eller reparasjoner i leiligheten som medfører hamring, boring, sliping og saging og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Du må varsle naboene dine ved slikt arbeid. Tillatte tidspunkter for dette avsnittet er på hverdager kl. 08,00-20,00, på lørdager kl. 10,00-18,00.På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

BESKYTTET

§ 4. FELLESAREALER

Beboere skal ivareta fellesarealene på en god og forsvarlig måte til glede for alle. Det er ikke anledning til å sette fra seg søppel, barnevogner, sykler eller andre uvedkommende ting i inngangspartier, trappeoppganger, eller sette fra seg møbler og annet på fellesareal.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Den enkelte beboer er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Alle fellesdører som er låsbare skal alltid være låst.

Motorstyrte dører må ikke sperres i åpen stilling da dette medfører skader på dørmotor. Sett f.eks ikke gjenstander i heisdøråpning for å hindre at heisdøren lukkes. Dette skader automatikken.

Det skal ikke settes private eiendeler på sameiets uteareal.
Styret oppfordrer til et røykfritt miljø på sameiets områder.

Den enkelte seksjonseier kan ikke uten styrets godkjennelse foreta installasjoner i fellesarealer, bod arealer og garasjeanlegg. Eventuell utsmykning av fellesarealer skal kun gjennomføres etter samtykke fra styret i sameiet, eller etter styrets beslutning.

§ 4.1 PORTTELEFON

Porttelefonen inneholder oversikt over alle leilighetsnummer i et gitt system. Besøkende må derfor kjenne lelighetsnummeret til leiligheten de skal besøke.

§ 4.2 DØRSKILT

Det er frivillig om du som beboer ønsker å montere et dørskilt foran egen inngangsdør til leligheten. Du kan velge det dørskiltet du selv ønsker.

§ 4.3 NØKLER og NØKKELBRIKKER

Kun styret kan bestille nye nøkkel/nøkkelbrikke. Kostnaden for dette blir viderefakturert til seksjonseier av leiligheten som ønsker ny nøkkel/brikke.

§4.4 PARKERING PÅ FELLEOMRÅDENE

Det er ikke tillat å parkere foran og mellom blokkene. Brannoppstillingsplassene må IKKE under noen omstendigheter brukes for å parker kjøretøy, legge snø ol. Disse skal alltid være fri og til brannvesenets disposisjon.

§ 5. SØPPEL/AVFALL

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, inngangsparti og øvrig fellesareal er ikke tillatt.

Det er satt opp flere avfallsbrønner på området.
Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen avfallsbrønner for papp og papir. Plastposen skal i restavfallet. Brett/riv fra hverandre pappesker og melkekartonger før du legger de I beholderen. Da blir det plass til mer.

I avfallsbrønner for restavfall kastes matavfall og øvrig restavfall (dog ikke glass og metall og spesialavfall) Matavfall skal legges i egne grønne avfallsposer levert av Follo Ren og skal være knyttet igjen. Øvrig restavfall kan gjerne legges i poser som knyttes igjen. Det er ikke tillatt å

BESKYTTET

plassere restavfall, papiravfall eller annet avfall på utsiden av avfallsbrønnene.
Sjekk nettsiden til folloren.no

Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter øverst ved rekkehusene, eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område.

Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. ARBEIDER SOM KREVER AUTORISERT PERSONELL

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Beboer må sette seg inn i branninstruksen. Viktig å bite seg merke i at beboer i leiligheter det går falsk alarm må varsle brannvesenet på 110 innen 3 minutter, dette for å forhindre utrykning pga falsk alarm.

Får sameiet bot av brannvesenet for falsk alarm blir denne viderefakturert til seksjonseier for leiligheten som utløste falsk alarm UTEN å følge retningslinjene.

Rømningsvei er ut leilighetens inngangsdør. Møt på møteplassen foran blokkene, ved sykkestativet når brannalarmen går. Se for øvrig egen branninstruks.

§ 8. BALKONG OG TERRASSER

Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt å henge blomsterkasser på utsiden av rekkverket på egen balkong/terrasse.

Bruk av parasoller på balkong/terrasse medfører fare og kan derfor kun benyttes om disse er forsvarlig sikret.

Terrassene i første etasje er private terrasser tilhørende den enkelte boligseksjon, og er IKKE gangvei for beboere innenfor.

§ 9. SOLSKJERMING

Markiser og utvendige screen er eneste tillatte utvendig solskjerming. Farge på screen: profiler i antrasitt (RAL 7016), duk 118118. Farge på markiser: profiler Grå 0182 (dette er ikke en RAL kode), duk 407/151

§ 10. BRUK AV GRILL

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig utendørs. Gassbeholdere skal ikke under noen omstendighet oppbevares innendørs i leilighet, garasje eller bod pga. eksplosjonsfaren.
Bruk av engangsgrill på sameiets eiendom er forbudt.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

BESKYTTET

§ 11. BODER

Innredning av boder skal kun skje ihht. retningslinjer gitt av styret der det skal tas hensyn til de til enhver tid gjeldende bestemmelser for brannsikkerhet.

Dette omfatter:

- Det kan lagres opp til maksimalt 0,4 m fra sprinklerhode (i høyden)
- Det er viktig at vannet ut fra sprinklerhodene ikke hindres. Dette gjelder både sideveis og ned i lagret gods. Vannet sprers seg utover for å dekke større områder.
- Det kan etableres tette vegger i bodene så lenge de angitte høydene overholdes dvs. åpent minst 0,4 m fra sprinklerhode og ned til tett vegg.

Det kan monteres åpne nettinghyller eller bøyler for lagring av for eksempel ski
Gassbeholdere skal IKKE under noen omstendighet oppbevares innendørs I boden pga. eksplosjonsfaren.

§ 12. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Hunder skal alltid være i bånd i ganger og øvrig fellesareal. Katter skal ikke være uten tilsyn av eier på innvendige fellesarealer. Det er eiers ansvar at dyr ikke gjør fra seg på sameiets fellesarealer eller utearealer som eies av den enkelte sameier.

§ 13. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 14. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

§ 15. SAKER TIL STYRET

Saker som ønskes behandlet av styre må sendes på mail til: LG.utsikten@styrerommet.no

Styret
Langhus 01.04.2022

BESKYTTET

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
BYGG-20/00762-25		Tove Lill Henriksen	02.03.2023

Ferdigattest - 2 boligblokker med felles bod- og garasjeanlegg

Saksopplysninger

Byggested:	Arnljot Kjeldaas' vei 60-76 – gnr./bnr. 122/157
Tiltaket gjelder:	To boligblokker med felles garasjeanlegg, delfelt BBB3
Tiltakshaver:	JM NORGE AS
Ansvarlig søker:	STAV ARKITEKTER AS
Rammetillatelse:	13.06.2019, sak ESAS 18/4751-16
Igangsettingstillatelse IG1:	12.12.2019, sak ESAS 18/4751-24, grunnarbeider
Igangsettingstillatelse IG2:	17.03.2020, sak 20/00762-3, hovedbæresystem m.m
Igangsettingstillatelse IG3:	14.10.2020, sak 20/00763-6, resterende arbeider utenom sti til strøkslekeplass
Igangsettingstillatelse IG4:	12.03.2021, sak 20/00763-13, opparbeidelse av sti til strøkslekeplass
Midlertidig brukstillatelse:	06.10.2021, sak 20/00763-20, 1 stk. boligblokk (H6) inkl. parkeringskjeller Antall boenheter: 24
Midlertidig brukstillatelse:	01.11.2021, sak 20/00762-22, 1 stk. bolgblokk (H7) Antall boenheter: 33
Bygningsnummer:	300791158, 300791176, 300930940 parkeringshus
Søknad mottatt:	10.11.2022
Søknad komplett:	10.11.2022

Vedtak

Nordre Follo kommune gir ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 til to boligblokker med 57 boenheter og felles garasje og bodanlegg. Ferdigattesten er svar på søknad mottatt og komplett 10.11.2022.

Klage

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

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

Tlf. 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Org.nr 922 092 648

Kommunens kommentar

Søknad om ferdigattest gjelder tiltak om oppføring av to boligblokker med felles bod- og garasjeanlegg. Med søknaden bekrefter de ansvarlige å ha ferdigstilt tiltaket i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Kommunen gir ferdigattest på dette grunnlaget.

Sluttrapport med avfallsplan viser en sorteringsgrad på 87%.

Tegninger

Det er sendt inn komplette tegninger over tiltaket, journalpost nr. 20/00762-19, mottatt 27.09.2021. Tegningene vi har mottatt, erstatter tidligere tegninger i saken.

Følgende tegninger gjelder for tiltaket:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdokument
Situasjonsplan	Ikke nummerert	29.03.2019	ESAS-18/4751-14
Landskapsplan	001	29.03.2019	ESAS-18/4751-14
Bygg H6 – 70-76			
Plan bodkjeller	A_20_U1_00K_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Plan garasje	A_20_U1_0K_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Plan 1.etasje	A_20_U1_01_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Plan 2. etasje	A_20_U1_02_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Plan 3. etasje	A_20_U1_03_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Plan 4. etasje	A_20_U1_04_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Plan 5. etasje	A_20_U1_05_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Takplan	A_20_U1_06_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Snitt D	A_40_U1_D_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Snitt C	A_40_U1_C_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Fasade nord	A_45_U1_No_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Fasade sør	A_45_U1_Sø_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Fasade øst	A_45_U1_Øs_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Fasade vest	A_45_U1_Ve_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Bygg H7 – 60-68			
Plan bodkjeller	A_20_U2_00K_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Plan garasje	A_20_U2_0K_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Plan 1.etasje	A_20_U2_01_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Plan 2. etasje	A_20_U2_02_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Plan 3. etasje	A_20_U2_03_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Plan 4. etasje	A_20_U2_04_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Plan 5. etasje	A_20_U2_05_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Takplan	A_20_U2_06_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Snitt A	A_40_U2_D_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Snitt B	A_40_U2_C_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Fasade nord	A_45_U2_No_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Fasade sør	A_45_U2_Sø_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Fasade øst	A_45_U2_Øs_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19
Fasade vest	A_45_U2_Ve_Pt	27.09.2021	BYGG 20/00762-19

Ansvar

Endelig gjennomføringsplan er journalført i saksdokument 20/00762-24. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, nr. 12, datert 10.11.2022, til grunn for ferdigattesten.

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

Har du spørsmål?

Send melding her: https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/889718552. Husk å oppgi saksnummer og saksbehandler når du tar kontakt med oss.

Din saksbehandler er også tilgjengelig på telefon tirsdag og torsdag. Ring oss på telefon 02178, og oppgi navn på saksbehandleren du ønsker å snakke med.

Med hilsen

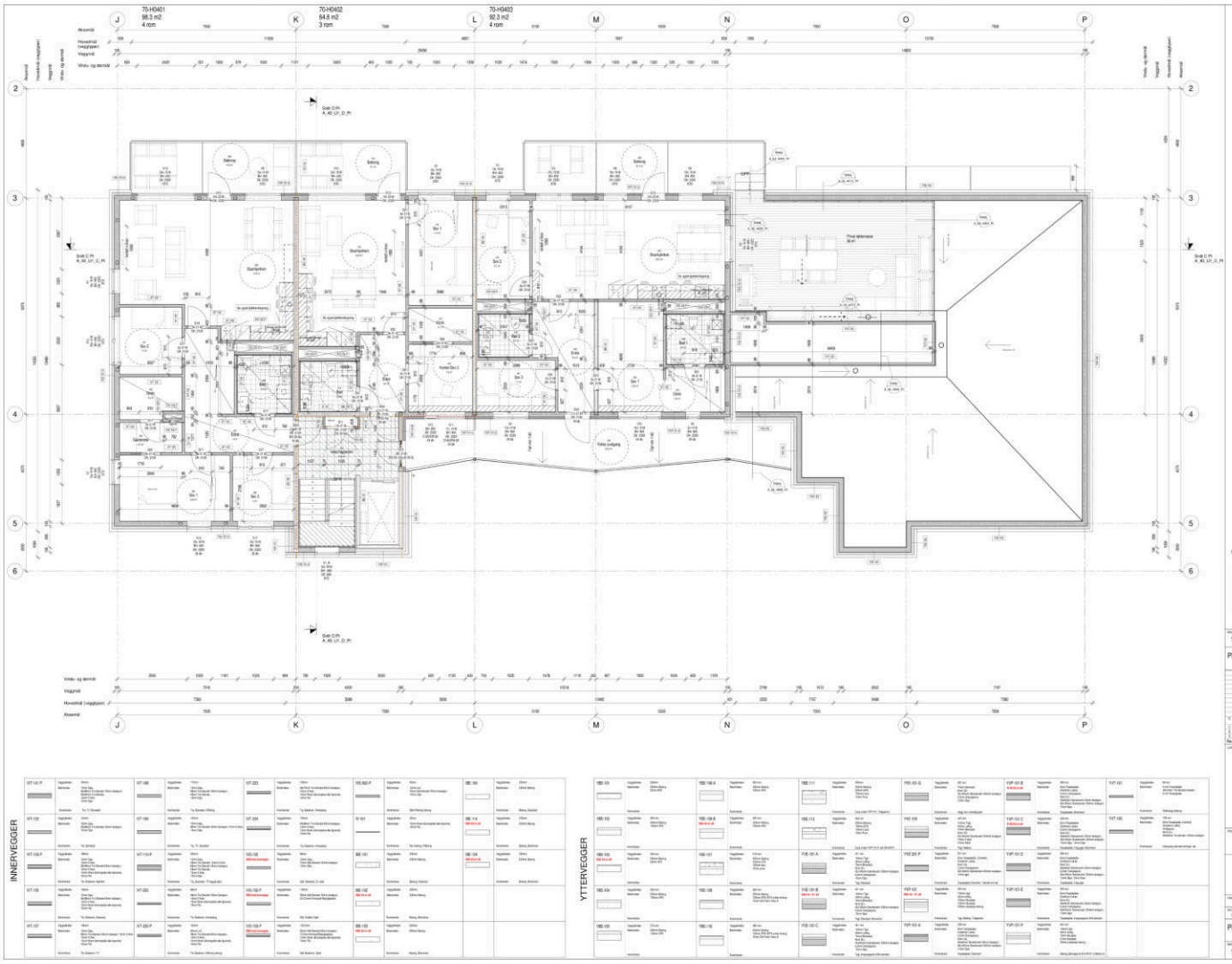
Tove Lill Henriksen
Ingeniør, saksbehandler

Hans Vestre
Avdelingsleder byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
STAV ARKITEKTER AS

Kopi til:
FOLLO BRANNVESEN IKS
JM NORGE AS
Nordre Follo kommune - Vei og Park
Nordre Follo kommune - VA plankoordinator Heidi Caroline Nymark



INNERVEGGER

IVT-120-P	Hyggfabrikk Bakkedal	90 mm Gips 13 Stenderverk 90 mm isolasjon Gips 13 Gips	IVT-180	Hyggfabrikk Bakkedal	90 mm Gips 13 Stenderverk 90 mm isolasjon Gips 13 Gips	IVT-220	Hyggfabrikk Bakkedal	90 mm Gips 13 Stenderverk 90 mm isolasjon Gips 13 Gips	IVS-302-P	Hyggfabrikk Bakkedal	90 mm Gips 13 Stenderverk 90 mm isolasjon Gips 13 Gips	SB-104	Hyggfabrikk Bakkedal	90 mm Gips 13 Stenderverk 90 mm isolasjon Gips 13 Gips									
Kommentar: Ny T-V Skrådel			Kommentar: Ny Skråtak i tilbygg			Kommentar: Ny Skråtak i tilbygg			Kommentar: Ny Gavlvegg Tilbygg			Kommentar: Betong, Bæredel											
IVT-122	Hyggfabrikk Bakkedal	90 mm Gips 13 Stenderverk 90 mm isolasjon Gips 13 Gips	IVT-190	Hyggfabrikk Bakkedal	90 mm Gips 13 Stenderverk 90 mm isolasjon 13mm Gips 13 Gips	IVT-224	Hyggfabrikk Bakkedal	90 mm Gips 13 Stenderverk 90 mm isolasjon 13mm Gips 13 Gips	IV 303	Hyggfabrikk Bakkedal	90 mm Gips 13 Stenderverk 90 mm isolasjon 13mm Gips 13 Gips	SB-114 SB 60 cm ø2	Hyggfabrikk Bakkedal	90 mm Gips 13 Stenderverk 90 mm isolasjon 13mm Gips 13 Gips									
Kommentar: Ny Skråtak			Kommentar: Ny T-V, Skråtak			Kommentar: Ny Skråtak i tilbygg			Kommentar:			Kommentar: Ny Gavlvegg Tilbygg			Kommentar: Betong, Bæredel								
IVT-123-P	Hyggfabrikk Bakkedal	90 mm Gips 13 Stenderverk 90 mm isolasjon Gips 13 Gips	IVT-110-P	Hyggfabrikk Bakkedal	90 mm Gips 13 Stenderverk 90 mm isolasjon 13mm Gips 13 Gips	IVS-120 SB 60 cm bredde	Hyggfabrikk Bakkedal	90 mm Gips 13 Stenderverk 90 mm isolasjon 13mm Gips 13 Gips	SB 181	Hyggfabrikk Bakkedal	90 mm Gips 13 Stenderverk 90 mm isolasjon 13mm Gips 13 Gips	SB-124 SB 60 cm ø2	Hyggfabrikk Bakkedal	90 mm Gips 13 Stenderverk 90 mm isolasjon 13mm Gips 13 Gips									
Kommentar: Ny Skråtak Hyttetak			Kommentar: Ny Skråtak, Vi bygg start			Kommentar: Ny Skråtak, C-vegg			Kommentar: Betong, Bæredel			Kommentar: Betong, Bæredel											
IVT-130	Hyggfabrikk Bakkedal	90 mm Gips 13 Stenderverk 90 mm isolasjon Gips 13 Gips	IVT-200	Hyggfabrikk Bakkedal	90 mm Gips 13 Stenderverk 90 mm isolasjon 13mm Gips 13 Gips	IVS-132-P SB 60 cm bredde	Hyggfabrikk Bakkedal	90 mm Gips 13 Stenderverk 90 mm isolasjon 13mm Gips 13 Gips	SB-182 SB 60 cm ø2	Hyggfabrikk Bakkedal	90 mm Gips 13 Stenderverk 90 mm isolasjon 13mm Gips 13 Gips												
Kommentar: Ny Skråtak Skråtak			Kommentar: Ny Skråtak Vindfang			Kommentar: Ny Gavlvegg Tilbygg			Kommentar: Betong, Bæredel														
IVT-137	Hyggfabrikk Bakkedal	90 mm Gips 13 Stenderverk 90 mm isolasjon Gips 13 Gips	IVT-220-P	Hyggfabrikk Bakkedal	90 mm Gips 13 Stenderverk 90 mm isolasjon 13mm Gips 13 Gips	IVS-152-P SB 60 cm bredde	Hyggfabrikk Bakkedal	90 mm Gips 13 Stenderverk 90 mm isolasjon 13mm Gips 13 Gips	SB-183 SB 60 cm ø2	Hyggfabrikk Bakkedal	90 mm Gips 13 Stenderverk 90 mm isolasjon 13mm Gips 13 Gips												
Kommentar: Ny Skråtak T-V			Kommentar: Ny Skråtak, Hytte og vindfang			Kommentar: Ny Skråtak, Gavl			Kommentar: Betong, Bæredel														

YTTERVEGGER

YBD 101	Hyggfabrikk Bakkedal	300 mm Glava Batting Glava 200	YBD 106-A	Hyggfabrikk Bakkedal	90 mm Glava Batting Glava 200	YBS 111	Hyggfabrikk Bakkedal	90 mm Glava Batting Glava 200 Finish Lys	YVS 103-G	Hyggfabrikk Bakkedal	90 mm Glava Batting Glava 200 Kledning Stående Panel Lys Vindsperre Diffusjonsåpen Glava Isolasjon Glava 200 Finish Natur	YVP-103 E SB 60 cm ø2	Hyggfabrikk Bakkedal	90 mm Glava Batting Glava 200 Kledning Stående Panel Lys Vindsperre Diffusjonsåpen Glava Isolasjon Glava 200 Finish Natur Bindingsverk Glava Isolasjon Glava 200 Finish Natur	YVT-101	Hyggfabrikk Bakkedal	90 mm Glava Batting Glava 200 Kledning Stående Panel Lys Vindsperre Diffusjonsåpen Glava Isolasjon Glava 200 Finish Natur Bindingsverk Glava Isolasjon Glava 200 Finish Natur Tilbygg, Skråtak
Kommentar:			Kommentar:			Kommentar: Lag 4 mm OSP-Pl. T-bygget			Kommentar: Vegg mot naboskille			Kommentar: Tilbygg											
YBD 102	Hyggfabrikk Bakkedal	300 mm Glava Batting Glava 200	YBD 106-B SB 60 cm ø2	Hyggfabrikk Bakkedal	90 mm Glava Batting Glava 200	YBS 112	Hyggfabrikk Bakkedal	90 mm Glava Batting Glava 200	YVS 103	Hyggfabrikk Bakkedal	90 mm Glava Batting Glava 200 Kledning Stående Panel Lys Vindsperre Diffusjonsåpen Glava Isolasjon Glava 200 Finish Natur Bindingsverk Glava Isolasjon Glava 200 Finish Natur	YVP-103 C SB 60 cm ø2	Hyggfabrikk Bakkedal	90 mm Glava Batting Glava 200 Kledning Stående Panel Lys Vindsperre Diffusjonsåpen Glava Isolasjon Glava 200 Finish Natur Bindingsverk Glava Isolasjon Glava 200 Finish Natur	YVT-102	Hyggfabrikk Bakkedal	90 mm Glava Batting Glava 200 Kledning Stående Panel Lys Vindsperre Diffusjonsåpen Glava Isolasjon Glava 200 Finish Natur Bindingsverk Glava Isolasjon Glava 200 Finish Natur Tilbygg, Skråtak
Kommentar:			Kommentar:			Kommentar:			Kommentar:			Kommentar:											
YBD 103 SB 60 cm ø2	Hyggfabrikk Bakkedal	300 mm Glava Batting Glava 200	YBD 107	Hyggfabrikk Bakkedal	90 mm Glava Batting Glava 200	YBS 113	Hyggfabrikk Bakkedal	90 mm Glava Batting Glava 200 Finish Lys	YVS 203-P	Hyggfabrikk Bakkedal	90 mm Glava Batting Glava 200 Kledning Stående Panel Lys Vindsperre Diffusjonsåpen Glava Isolasjon Glava 200 Finish Natur	YVP-103 D	Hyggfabrikk Bakkedal	90 mm Glava Batting Glava 200 Kledning Stående Panel Lys Vindsperre Diffusjonsåpen Glava Isolasjon Glava 200 Finish Natur Bindingsverk Glava Isolasjon Glava 200 Finish Natur									
Kommentar:			Kommentar:			Kommentar:			Kommentar:			Kommentar:											
YBD 104	Hyggfabrikk Bakkedal	300 mm Glava Batting Glava 200	YBD 108	Hyggfabrikk Bakkedal	90 mm Glava Batting Glava 200	YVS 101-A SB 60 cm ø2	Hyggfabrikk Bakkedal	90 mm Glava Batting Glava 200 Kledning Stående Panel Lys Vindsperre Diffusjonsåpen Glava Isolasjon Glava 200 Finish Natur Bindingsverk Glava Isolasjon Glava 200 Finish Natur	YVP-103	Hyggfabrikk Bakkedal	90 mm Glava Batting Glava 200 Kledning Stående Panel Lys Vindsperre Diffusjonsåpen Glava Isolasjon Glava 200 Finish Natur Bindingsverk Glava Isolasjon Glava 200 Finish Natur	YVP-103 C	Hyggfabrikk Bakkedal	90 mm Glava Batting Glava 200 Kledning Stående Panel Lys Vindsperre Diffusjonsåpen Glava Isolasjon Glava 200 Finish Natur Bindingsverk Glava Isolasjon Glava 200 Finish Natur									
Kommentar:			Kommentar: Tag Skråtak Overtak			Kommentar: Tag Overtak Tilbygg			Kommentar: Tag Skråtak Tilbygg			Kommentar: Tag Skråtak Overtak											
YBD 105	Hyggfabrikk Bakkedal	270 mm Glava Batting Glava 200	YBD 116	Hyggfabrikk Bakkedal	90 mm Glava Batting Glava 200 Kledning Stående Panel Lys Vindsperre Diffusjonsåpen Glava Isolasjon Glava 200 Finish Natur	YVS 101-C	Hyggfabrikk Bakkedal	90 mm Glava Batting Glava 200 Kledning Stående Panel Lys Vindsperre Diffusjonsåpen Glava Isolasjon Glava 200 Finish Natur Bindingsverk Glava Isolasjon Glava 200 Finish Natur	YVP-103 A	Hyggfabrikk Bakkedal	90 mm Glava Batting Glava 200 Kledning Stående Panel Lys Vindsperre Diffusjonsåpen Glava Isolasjon Glava 200 Finish Natur Bindingsverk Glava Isolasjon Glava 200 Finish Natur	YVP-103 D	Hyggfabrikk Bakkedal	90 mm Glava Batting Glava 200 Kledning Stående Panel Lys Vindsperre Diffusjonsåpen Glava Isolasjon Glava 200 Finish Natur Bindingsverk Glava Isolasjon Glava 200 Finish Natur									
Kommentar:			Kommentar:			Kommentar: Tag Overtak Overtak			Kommentar: Tag Skråtak Tilbygg			Kommentar: Betong (plassgt på SVT-T) (Tilbygg)											

TRAPPEROM

MERKING I TRAPPEROM:

35mm vinkelutkuttsforsterker, Rapidfix Screw el. likv., påmkkemerket i hak ovenpå, samt under hovedog mellomtrappa.

Hmling mot tilhedsstille klasse A0 o1 dB.

LYD: 3 x 1 d sekunder
BRANN: 60 o1 dB

MÅLFORH. 1:50	PROSJEKT NR. 110531	DOKUMENTNR. A_20_U1_04_Pl	REVISJON D

Plan 4. etasje

1	Trekkfeste/vinkel, hjørnet mot/gulvene i hvitt/ trappetrinn, hjørnet mot/gulvene i hvitt/	31.03.21	Stig	Alex
2	Tilbygg TV-SKAP, endret/innlagt utkrag/ opplegg for TV-SKAP	30.11.21	Stig	Alex
3	Innlagt for byggesak	20.12.21	Stig	Alex
4	TV- opplegg lagt	07.03.22	Stig	Alex
Rev.	Tittel	Dato	Sign	Kontroll

LANDSKAPSKUTT



PROSJEKT

Langhus Gård BT1 - Utsikten 1

JM Norge AS, Oslo
Postboks 40, 1327 Lysaker
Telefon 67 17 60 00
fornavn.etternavn@jm.no

TEGN

07 - PRODUKSJONSUNDERLAG

DATO	TEGN	KONT	TEGN. NR.
02.10.2018	Ivan Ma+	Alfar	223

Plan 4. etasje

MÅLFORH.	PROSJEKT NR.	DOKUMENTNR.	REVISJON
1:50	110531	A_20_U1_04_Pl	D

Copyright 2018 - JM Norge AS

© 2018 ARK - Langhus Gård BT1 BBB Div rammeavtale Prosjekt 6 ARK Tegninger\Endringsplan\ Dato 2021-12-07 - A_20_Utsikten 1.rvt

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

Utskriftsdato: 22.07.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	122	**Bruksnr.**	157	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	49
Adresse	Arnljot Kjeldaas' vei 70, 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)	
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	03.05.2023	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	2 841 m^2
	KPHensynsonenavn	H220
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
	Delareal	427 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_2
	KPFare	Flomfare
	Delareal	4 377 m^2
	KPHensynsonenavn	H110
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann

	Delareal	428 m^2
	KPHensynsonenavn	H210
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442
	Delareal	3 971 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	Prioritert utbyggingsområde Langhus
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal	4 377 m^2
	KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
	KPHensynsonenavn	H530
	Delareal	4 377 m^2
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

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	201504 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201504)	
Navn	LANGHUS GÅRD	
Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	31.10.2018	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/8352/Bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	1 357 m^2
	Bestemmelsesområde	vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
	Delareal	4 375 m^2
	Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Feltnavn	BBB3
	Delareal	58 m^2
	RPHensynsonenavn	H370_1
	Faresone	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Utskriftsdato: 22.07.2025

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.**	157	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	49
Adresse	Arnljot Kjeldaas' vei 70, 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	5 280,40 kr
Renovasjon	2 872,80 kr
Vann	3 456,30 kr
Sum	**11 609,50 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%	60 m3	52.01	1/1	0 %	3 120,87 kr
A konto forbruk avløp i år	15%	60 m3	38.95	1/1	0 %	2 337,03 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	-20 %	3 056,00 kr
					Sum	**15 538,10 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.

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	04.10.2021	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	65/4102	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	122/157, 122/157/0/1, 122/157/0/2, 122/157/0/3, 122/157/0/4, 122/157/0/5, 122/157/0/6, 122/157/0/7, 122/157/0/8, 122/157/0/9, 122/157/0/10, 122/157/0/11, 122/157/0/12, 122/157/0/13, 122/157/0/14, 122/157/0/15, 122/157/0/16, 122/157/0/17, 122/157/0/18, 122/157/0/19, 122/157/0/20, 122/157/0/21, 122/157/0/22, 122/157/0/23, 122/157/0/24, 122/157/0/25, 122/157/0/26, 122/157/0/27, 122/157/0/28, 122/157/0/29, 122/157/0/30, 122/157/0/31, 122/157/0/32, 122/157/0/33, 122/157/0/34, 122/157/0/35, 122/157/0/36, 122/157/0/37, 122/157/0/38, 122/157/0/39, 122/157/0/40, 122/157/0/41, 122/157/0/42, 122/157/0/43, 122/157/0/44, 122/157/0/45, 122/157/0/46, 122/157/0/47, 122/157/0/48, 122/157/0/49, 122/157/0/50, 122/157/0/51, 122/157/0/52, 122/157/0/53, 122/157/0/54, 122/157/0/55, 122/157/0/56, 122/157/0/57, 122/157/0/58
Seksjonering Seksjonering	13.09.2021 14.09.2021	21/13307 OPPM-21/01492	Tinglyst 06.10.2021	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ARNESTAD EVY REIMERS F120180*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SLORATOPPEN 5 1405 1405 LANGHUS	Bosatt (B)
ARNESTAD THOMAS RUSS F121079*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SLORATOPPEN 5 1405 1405 LANGHUS	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Arnljot Kjeldaas' vei 70	H0402	122/157/0/49	65	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Arnljot Kjeldaas' vei 70

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1405 LANGHUS	Kirkesogn	02100301 LANGHUS
Grunnkrets	213 Foss	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	4 Langhus	Skolekrets	5 Langhus

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300791158		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	02.03.2023

1: Bygning 300791158: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 02.03.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2058
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2058
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	700
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	24

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	13.06.2019	17.02.2020
Igangsettingstillatelse	11.12.2019	17.02.2020
Endre bygningsdata	03.08.2021	03.08.2021
Endre bygningsdata	14.09.2021	14.09.2021
Midlertidig brukstillatelse	06.10.2021	06.10.2021
Endre bygningsdata	13.12.2021	13.12.2021
Ferdigattest	02.03.2023	02.03.2023
Endre bygningsdata	02.03.2023	02.03.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Arnljot Kjeldaas' vei 70	H0402	122/157/0/49	65	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H06	0	69	0	69	0	0	0
H05	3	284	0	284	0	0	0
H04	3	284	0	284	0	0	0
H03	6	470	0	470	0	0	0
H02	6	470	0	470	0	0	0
H01	6	481	0	481	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 122/157

Bruksnavn		Beregnet areal	4376.6
Etablert dato	06.08.2021	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			

Arealmerknader	

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6624851.1	602940.08		Ja	4376.6	

Utskriftsdato: 22.07.2025

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.**	157	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	49
Adresse	Arnljot Kjeldaas' vei 70, 1405 LANGHUS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
25836151	139	02.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	117
63421498	83	02.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	73

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.

Ark.nr.: L12/201504

Vedtatt av
Ski kommunestyre
i møte 31.10.2018



SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
DETALJREGULERINGSPLAN LANGHUS GÅRD

Dato: 30.01.2017, sist revidert 18.10.2018. § 1 endret 01.02.2022.
Plankart datert: 31.1.2017, sist revidert 1.10.18

§ 1 PLANKART OG PLANAVGRENSNING
Reguleringsplanene omfatter følgende plankart: Langhus gård, plan Id 201504.
Planområdets avgrensing er angitt i plankartet.
Illustrasjonsplan datert 18.10.2018, med endring av 04.11.2021, skal legges til grunn for utbygging.

§ 2 AREALFORMÅL
Området reguleres til:

Vertikalnivå 1 (under grunnen):

Bebyggelse og anlegg

- Forretning/kontor/tjenesteyting	Felt FKT2

Vertikalnivå 2 (på grunnen):

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	Felt BBB1-5
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	Felt BKS1-8
- Forretning/kontor/tjenesteyting	Felt FKT1
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Felt BKB1
- Bolig/tjenesteyting	Felt BT1
- Energianlegg	Felt BE1-3
- Uteoppholdsareal	Felt f_BUT1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg	Felt o_SKV1-5
- Veg	Felt o_SV1
- Fortau	Felt o_SF1-3
- Annen veggrunn – grøntareal	Felt o_SVG1-18

Grønnstruktur

- Grønnstruktur	Felt f_G1-2, G3, f_G4-11
- Turvei	Felt o_GT1-4, f_GT5

Hensynssoner

- Bevaring av kulturmiljø	H570_1-3
- Bevaring av naturmiljø	H560_1-2
- Hensynssone landbruk	H510
- Høyspenningsanlegg	H370_1-3
- Sikringssone for frisikt	H140
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	H910

Bestemmelsesområder

- Tilgjengelighet for allmennheten	#V01-2 og 7
- Støytiltak	#V03-4
- Plassering av gang- og sykkelbru	#V05
- Regulering Fv. 152 i vertikalnivå 2	#V06
- Opparbeidelse av torg	#B01
- Utforming av område	#B02

Vertikalnivå 3 (over grunnen):

Grønnstruktur

- Turvei	Felt o_GT6

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Miljøoppfølgningsplan og marksikringsplan

Det skal utarbeides miljøoppfølgingsplan (MOP) for omsøkt bebyggelse som sikrer at området utbygges med hensyn til natur og miljø samt begrenser ulemper for omgivelsene. MOP skal beskrive miljømål, miljøoppfølging og hvem som er ansvarlig for hvert tiltak. MOP skal beskrive tiltak i både anleggs- og driftsfase. MOP skal utrede relevante tema som anleggstransport, gang-/kjøreveier og parkering i anleggsperioden, trafikksikkerhet, grunnarbeid og massedeponering, anleggsstøy, vibrasjoner, støv, luftforurensning og vannkvalitet, beskyttelse av vegetasjon og jordsmonn som skal bevares, fjerning av svartelistede arter, og planlagte byggetrinn. Det forutsettes at matjordlaget benyttes til jordforbedring, fortrinnsvis på tilstøtende dyrka mark syd for utbyggings-området. Planen utarbeides i samsvar med Norsk standards mal for miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen.

Før arbeidene i marka tar til skal det foreligge godkjent marksikringsplan som viser deponiplasser, detaljert løsning for sikring av eksisterende verdifull vegetasjon og terrengformasjoner. Dette gjelder spesielt i grense mot naturområde Dalsåsen vest for planområdet, og mot H560_1-2 og i f_BUT1 innenfor planområdet. Marksikringsplanen skal inneholde angivelse av konkrete tiltak i felt. Skoghogst skal skje utenfor hekkeperioden.

§ 3.2 Lekeplasser

Det skal avsette minimum 25 m^2 per boenhet til lekearealer. Minimum 50 % av areal avsatt til lek skal opparbeides med et variert innhold for ulike aldersgrupper. Øvrig areal kan være naturområder. Strøkslekeplass skal etableres innenfor felt f_BUT1. Det skal utarbeides felles lekeplassregnskap for hele planområdet. Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan for terrengbehandling, utstyr og vegetasjon ved lekeplassene for omsøkt bebyggelse. Materialbruken skal ha høy klima- og miljøprofil. Bruk av materialer med plast- eller gummigranulater tillates ikke.

§ 3.3 Uteoppholdsareal, MUA

Minste felles uteoppholdsareal for felles bruk skal være minimum 70 m^2 per boenhet for den konsentrerte småhusbebyggelsen i BKS1-8, og minimum 50 m^2 per boenhet for blokkbebyggelsen i felt BBB3-5 og BT1. For felt BBB1-2 skal minste felles uteoppholdsareal være 45 % av m^2 BRA bolig.

Lekeplasser, barnehagens uteareal, torg og felles takterrasser inngår i MUA. Felt f_G11 kan også inngå i beregning av MUA. Uteoppholdsarealene skal ha en gunstig beliggenhet og være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn. Det skal utarbeides felles uteoppholdsregnskap for hele planområdet. Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge redegjørelse for uteoppholdsareal for omsøkt bebyggelse.

Der det tilrettelegges for planting av trær på bebyggelse og parkeringsanlegg under bakken skal jordsmonnet ha dybde på minst 1 m.

§ 3.4 Utomhusplan
Sammen med søknad om tiltak skal det sendes inn utomhusplan i egnet målestokk, maks 1:500.
Planen skal vise bruk og overflate på alt ubebygd areal, blant annet:

- terrenglinjer med nye og gamle koter
- ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon som skal bevares
- plassering og utforming av uteoppholdsareal, inkludert skille mellom private og felles utomhusarealer
- lekearealer
- veier og adkomster med angitte høyder
- varelevering
- gangareal, trapper og ramper med angitte høyder
- parkeringsplasser på terreng for bil og sykkel
- støyskjerming
- støttemurer
- overvannshåndtering
- belysning
- materialvalg
- bebyggelsens plassering og utforming
- bebyggelsens høyde målsatt ved inngangspartiet
- plassering av avfallsbeholdere og oppstilling/snuhammer for renovasjonsbil
- plass for oppstilling av brannbil og adkomst/snuhammer

§ 3.5 Forstøtningsmurer
Det tillates oppføring av støttemurer inn til 1,8 m høyde utenfor byggegrense. Tiltaket vises i utomhusplanen.

§ 3.6 Universell utforming
Løsninger for å skape tilgjengelighet for alle skal så langt det er mulig ivaretas. Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn, slik at området i så stor grad som mulig kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte.

Innenfor planområdet skal minimum 60 % av boligene utformes som tilgjengelig boenhet. Herunder skal minimum 30 % av boligene i feltene for konsentrert småhusbebyggelse utformes som tilgjengelig boenhet.

Ved nyplanting skal det ikke benyttes allergifremkallende vegetasjon.

I byggesaksbehandling skal det redegjøres for hvordan krav til universell utforming av bebyggelse og utomhusarealer er ivaretatt iht. gjeldende teknisk forskrift.

§ 3.7 Overvann og flomhåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av tiltak innenfor planområdet. Åpen fordrøyning av overvann skal benyttes for å heve områdets miljøkvalitet.

Tiltak innenfor planområdet skal ikke medføre forringelse av vannkvalitet i nedenforliggende vassdrag.

I hvert felt avsatt til bebyggelse og anlegg skal det sikres flomkapasitet og opparbeidelse av flomveier med kapasitet for 200-årsregn. Det skal sikres erosjonssikker avrenning av flomvann.

§ 3.8 Adkomst

Avkjørsler er vist på plankartet med piler. Plassering er veiledende, men antallet og fra hvilken vei, er bindende. Avkjørslene skal oppfylle krav iht. Ski kommunes veinormal.

§ 3.9 Frisikt

Frisiktsoner skal dimensjoneres og utformes iht. gjeldende veinorm.

§ 3.10 Parkering

Parkering til næring, bolig og gjesteparkeringsplasser skal i hovedsak anlegges som felles parkeringsanlegg. Parkeringsplasser for beboere skal som hovedprinsipp skilles fra plasser for gjester. Det tillates sambruk av gjesteparkering og parkering til barnehage. Det tillattes etablering av sykkelparkering, boder og teknisk rom i parkeringskjellere.

I felles parkeringsanlegg til boliger skal minimum 10 % av parkeringsplassene tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne. Ved publikumsbygg skal minst 10 % av biloppstillingsplassene være tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne. Disse søkes plassert nær heis eller inngang.

Det skal tilrettelegges for at samtlige boenheter med tilgang til parkeringsplass skal ha muligheter til å lade elbil.

Der brannbiler skal ferdes over underjordisk parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres iht. Follo Brannvesen IKS sine retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

For øvrig skal utforming av parkeringsplasser dimensjoneres iht. bestemmelsene i Ski kommunes kommuneplan.

Parkering til bolig skal være iht. tabell 1. Kravet inkluderer gjesteparkering.

Tabell 1

Felt	Enhet	Min	Maks
Småhusbebyggelse	**Pr boenhet**	**1**	**1,5**
Blokkbebyggelse	**Pr boenhet**	**1**	**1**

Parkering til næring og offentlig/privat tjenesteyting skal være iht. tabell 2.

Tabell 2

Virksomhet	Enhet	Min	Maks
Forretning/dagligvarehandel	**100 m^2 BRA**		**2**
Kontor	**100 m^2 BRA**	**0,5**	**1**
Bevertning	**100 m^2 BRA**	**0,3**	**0,3**
Treningsstudio	**100 m^2 BRA**	**1**	**1**
Tjenesteyting/forsamlingslokale	**100 m^2 BRA**	**0,2**	**0,5**
Barnehage	**100 m^2 BRA**	**0,7**	**1**

§ 3.11 Sykkelparkering
Sykkelparkering skal være iht. tabell 3. 25 % av plassene skal være overdekt.

Tabell 3

Virksomhet	Enhet	Min
Bolig	Pr boenhet	2
Dagligvare/forretning/kontor	100 m^2 BRA	4
Bevertning	100 m^2 BRA	1,5
Treningsstudio	100 m^2 BRA	2
Forsamlingslokale	100 m^2 BRA	1
Barnehage	Pr årsverk	0,7

§ 3.12 Støy og luftkvalitet
Arealer skal følge retningslinjene for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520).

Det tillates oppføring av bygninger med støyfølsomt bruksformål i områder med inntil 70dB veitrafikkstøy og 73dB jernbanestøy (gul støysone) forutsatt at følgende tilleggskrav oppfylles:
- Alle boenheter får minst ett oppholdsrom og ett soverom eller to soverom ut mot stille side (fasadestøy under grense for gul sone).
- Alle bruksenheter har tilgang på tilstrekkelig uteoppholdsareal, der støykrav til utendørs støynivå ikke overskrides.

Dokumentasjon som viser at kravene ovenfor er oppfylt skal vedlegges rammesøknad. Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 3.13 Nettstasjoner og energisentraler
Nettstasjoner og energisentraler kan i tillegg til feltene BE1-3, plasseres innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg. Nettstasjoner kan ligge utenfor byggegrenser og inngår ikke i utregning av BYA/BRA. Søknader om tiltak skal redegjøre for energiløsninger og lokalisering av nettstasjoner og energisentraler.

§ 4 BOLIGBEBYGGELSE – BLOKKBEBYGGELSE (FELT BBB1-BBB5)

§ 4.1 Plassering og utforming
Områdene skal benyttes til blokkbebyggelse med tilhørende anlegg. Bebyggelse og parkeringskjeller skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Boder og overdekket sykkelparkering kan plasseres utenfor byggegrensen, men ikke nærmere en 1 m fra formålsgrense. Balkonger tillates utkraget 1 m utover byggegrense frem til formålsgrense. Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord.

Hvis det av miljø og terrengmessige hensyn ikke er mulig å sikre tosidig adkomst for brann- og redningstjeneste, tillates det å etablere svalganger som adkomstsløsning til boligene. Svalgangene skal utformes med god kvalitet, der det differensieres mellom semiprivate soner foran boligenes innganger, og felles ferdselssoner.

Bebyggelsen innenfor BBB1 og BBB2 skal utformes med hensyn til eksisterende historisk gårdstun og bevaring av dette samtidig som den skjermer gårdstunet fra støy. Fasadene og uteareal, inklusiv lekeplasser, skal utformes i en naturlig og jordfarget palett med innslag av tre.

Det skal sikres kjørbar adkomstvei fra o_SKV1 til o_GT1 gjennom feltet.

§ 4.2 Grad av utnytting
Grad av utnytting fastsettes til:

Tabell 4

Felt	Maks. tillat BRA (m^2)
BBB1	2100
BBB2	7100
BBB3	6000
BBB4	3000
BBB5	2800

Parkering, boder og teknisk rom helt eller delvis under terreng skal ikke beregnes i BRA.
Takoppbygg for tekniske installasjoner og trappe-/ heishus inngår ikke i regulert BRA.
Det beregnes ikke tillegg til bruksareal for balkonger overdekket av annen balkong, halvtak, overdekket sykkelparkering og parkering på terreng.

§ 4.3 Byggehøyder
Plankartet viser maks kotehøyder for bebyggelsen og parkeringskjellere. Takoppbygg for tekniske installasjoner og trappe-/heishus, begrenset til 20 % av takflaten, tillates etablert inntil 3 m over regulert gesims-/mønehøyde. Rekkverk til takterrasser tillates etablert over regulert gesimshøyde.

§ 5 BOLIGBEBYGGELSE – KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (BKS1-8)

§ 5.1 Plassering og utforming
For feltene BKS1-8 kan det oppføres rekkehus, tomannsboliger, kjedede eneboliger og eneboliger. Innenfor felt BKS1 og BKS5 tillates oppført parkeringskjeller. Frittliggende boder kan plasseres utenfor byggegrensen men ikke nærmere en 1 m fra asfaltkant mot interne veier.

Over BKS5 og BKS7 kan det etableres adkomstvei til felt BKS4.

§ 5.2 Grad av utnytting
Grad av utnytting fastsettes til:

Tabell 5

Felt	Maks. tillatt BYA (m^2)
BKS1	650
BKS2	1000
BKS3	1600
BKS4	1300
BKS5	2200
BKS6	750
BKS7	450
BKS8	700

Parkering, boder og teknisk rom helt eller delvis under terreng skal ikke beregnes i BYA.

§ 5.3 Byggehøyder
Maksimal gesimshøyde er 8,5 m. Maksimal mønehøyde på 9,5 m. Når takoppløft/arker er kortere enn 1/3 av samme fasadelengde og fronten ikke ligger utenfor hovedfasadelivet regnes ikke gesimshøyder på takoppløft/arker særskilt. Beregning av gesimshøyde for andre takoppløft/arker følger beregningsreglene i TEK17.

Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget. Ved spesielle terrengforhold kan gjennomsnitts terrengnivå beregnes for del av bygget. Ferdig planert terrengnivå rundt bygget skal framgå ved søknad om rammetillatelse.

For garasje/carporter og frittliggende bod er maks. gesimshøyde 3,0 m og maks mønehøyde 5,0 m. I sterkt skrånende terreng kan større høyder for garasjer godkjennes.

§ 6 KOMBINERT FORMÅL

§ 6.1 FORRETNING/KONTOR/TJENESTYTING (FELT FKT1-2)

§ 6.1.1 Plassering og utforming

Innenfor felt FKT1 tillates næring som forretning, kontor og tjenesteyting med tilhørende anlegg. Bebyggelse og underjordisk parkering skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Frittliggende boder/vognskur kan plasseres utenfor byggegrensen, men ikke nærmere en 1 m fra kantlinje mot offentlig vei og i frisiktsoner. Det tillates uteservering knyttet til virksomhet i bebyggelsen. Varemottak skal dimensjoneres i samsvar med gjeldene norm. Det tillates parkering på terreng.

Skilt, master og reklameinnretninger skal ikke overstige byggehøydene angitt på plankartet og skal godkjennes særskilt.

Eksisterende næringsbygning forutsettes revet ved etablering av ny bebyggelse.

Innenfor felt FKT2, regulert i vertikalnivå 1, tillates næring som forretning, kontor og tjenesteyting med tilhørende anlegg under terreng. Underjordisk bebyggelse og parkering skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. FKT2 skal utformes med hensyn til bevaring av det eksisterende gårdstunet, i tråd med hensynssonen for kulturmiljø som ligger over området (H570_1).

§ 6.1.2 Grad av utnytting

Tillatt bruksareal for forretning, kontor og tjenesteyting i felt FKT1 og FKT2 skal til sammen ikke overstige 6500 m^2 BRA, hvorav bruksareal for forretning ikke skal overstige 1400 m^2 BRA.

Parkering, boder og teknisk rom helt eller delvis under terreng skal ikke beregnes i BRA.
Det beregnes ikke tillegg til bruksareal for balkonger overdekket av annen balkong, halvtak, overdekket sykkelparkering og parkering på terreng.

§ 6.1.3 Byggehøyder

Plankartet viser maks kotehøyder for bebyggelsen og parkeringskjellere. Takoppbygg for tekniske installasjoner og trappe-/heishus, begrenset til 20 % av takflaten, tillates etablert inntil 3 m over regulert gesims-/mønehøyde. Rekkverk til takterrasser tillates etablert over regulert gesimshøyde.

§ 6.2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (FELT BKB1)

§ 6.2.1 Plassering og utforming

Innenfor den eksisterende gårdsbebyggelsen til Langhus gård tillates bolig, næring, bevertning, kontor, forsamlingslokale, utstillingslokaler, treningssenter og undervisning.

Det skal opparbeides en allment tilgjengelig turvei mellom o_GT1 og #V07 over feltet. Turveien skal ha minimum 2 m fri bredde. Trasé er illustrert i plankartet.

Det skal sikres kjørbar adkomstvei til gårdstunet fra o_SKV1, via BBB1 og o_GT1.

§ 6.2.2 Grad av utnytting
Dersom bevaringsverdig bebyggelse ved brann eller annen skade går tapt, tillates oppført bebyggelse som harmonerer med gårdsmiljøet og er i tråd med gårdens tunutforming.

§ 6.2.3 Parkering
Det tillates parkeringskrav under minstenorm for formål etablert innenfor feltet. Det tillates etablert 3 p-plasser på terreng innenfor feltet.

§ 6.3 BOLIG/TJENESTEYTING (FELT BT1)

§ 6.3.1 Plassering og utforming
Det tillates bolig og offentlig/privat tjenesteyting, barnehage innenfor feltet. Bebyggelse og underjordisk parkering skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Det tillates parkering på terreng innenfor feltet. Boder og overdekket sykkelparkering kan plasseres utenfor byggegrensen men ikke nærmere en 1 m fra formålsgrense. Balkonger tillates utkraget 1 m utover byggegrense. Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord.

Hvis det av miljø og terrengmessige hensyn ikke er mulig å sikre tosidig adkomst for brann- og redningstjeneste, tillates det å etablere svalganger som adkomstsløsning til boligene. Svalgangene skal utformes med god kvalitet, der det differensieres mellom semiprivate soner foran boligenes innganger, og felles ferdselssoner.

§ 6.3.2 Grad av utnytting
Det tillates 8000 m^2 BRA innenfor feltet. Derav skal det etableres en 6-avdelings barnehage med minimum 3000 m^2 uteareal. Utearealet skal være tilgjengelig for allmennheten utenom barnehagens åpningstid og inngå i beregning av MUA for planen.

Parkering, boder og teknisk rom helt eller delvis under terreng skal ikke beregnes i BRA. Takoppbygg for tekniske installasjoner og trappe-/heishus inngår ikke i regulert BRA.

Det beregnes ikke tillegg til bruksareal for balkonger overdekket av annen balkong, halvtak, overdekket sykkelparkering og parkering på terreng.

§ 6.3.3 Byggehøyder
Plankartet viser maks kotehøyder for bebyggelsen og parkeringskjellere. Takoppbygg for tekniske installasjoner og trappe-/heishus, begrenset til 20 % av takflaten, tillates etablert inntil 3 m over regulert gesims-/mønehøyde. Rekkverk til takterrasser tillates etablert over regulert gesimshøyde.

§ 7 UTEOPPHOLDSAREAL (FELT f_BUT1)

Felt f_BUT1 er felles strøkslekeplass og eies av boligområdet BBB1-5, BKS 1-8 og BT1 i fellesskap og skal være allment tilgjengelig. Fellesarealet skal tilrettelegges for lek og rekreasjon for barn og ungdom fra 10 år og eldre. Opparbeidelsen av strøkslekeplassen skal ta hensyn til eksisterende vegetasjon og terreng, og det skal velges lekeelementer som kan innfri disse kravene.

§ 8 ENERGIANLEGG, NETTSTASJONER (FELT BE1-3)

Det tillates oppført nettstasjoner innenfor feltet. Nettstasjonene skal ha kjøreadkomst for lastebil (L) og være tilgjengelig for drift og vedlikehold.

§ 9 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 9.1 Kjørevei med fortau (felt o_SKV1, o_SF1-2)
Offentlig samlevei for felt FKT1, BBB1-2, BT1, BBB4-5 og BKS4-8. Vei med fortau opparbeides med bredder som vist på reguleringsplanen. Veitiltak innfor feltet skal godkjennes av Ski kommune.

§ 9.2 Kjørevei (felt o_SKV2)
Felt o_SKV2 skal opparbeides som offentlig vei med venstresvingefelt eller passeringslomme. Veitiltak innenfor feltet skal godkjennes av Statens vegvesen.

§ 9.3 Kjørevei (felt o_SKV3)
Felt o_SKV3 er avsatt til utvidelse av regulert kjørebane for avkjøring til Parkveien. Kryss med passeringslomme Langhusveien x Parkveien skal godkjennes av Statens vegvesen.

§ 9.4 Kjørevei (felt o_SKV4, o_SF3)
Offentlig samlevei for feltene BBB3 og BKS1-3. Vei med fortau opparbeides med bredder som vist på reguleringsplanen. Veitiltak innfor feltet skal godkjennes av Ski kommune.

§ 9.5 Kjørevei (felt o_SKV5)
Offentlig adkomstvei til BBB4-5 og BKS4-8. Veien opparbeides med bredder som vist på reguleringsplanen. Veitiltak innfor feltet skal godkjennes av Ski kommune.

§ 9.6 Vei (felt o_SV1)
Adkomst til Langhus stasjon. Veitiltak innfor feltet skal godkjennes av Ski kommune.

§ 9.7 Annen veggrunn, grøntareal (felt o_SVG1-18)
Feltene o_SKV1-18 inngår i det offentlige veinettet. Det tillates å etabere oppstillingsplasser for brannbil og renovasjon innenfor feltene. Det tillates å anlegge renovasjonsanlegg i o_SVG7 og o_SVG12. Øvrige arealer skal istandsettes og tilsås.

§ 10 GRØNNSTRUKTUR
Feltene skal være allment tilgjengelig.

§ 10.1 Grønnstruktur (felt f_G1-2 og f_G4-7)
Eksisterende terreng og vegetasjon skal søkes bevart i størst mulig grad.

§ 10.2 Grønnstruktur (felt G3)
Felt G3 skal fungere som vegetasjonsbuffer for naturtypen Dalsåsen (Naturbase-ID BN00051351). Innenfor området skal terreng og vegetasjon bevares. Det er ikke tillatt med inngrep som forringer eller endrer verdien av eksisterende vegetasjon eller dennes bufferfunksjon. Det kan aksepteres hogst av enkelttrær i begrenset omfang dersom sterke sikkerhetsmessige hensyn tilsier det, men hogsten skal godkjennes av Ski kommune. Eksisterende stier kan holdes åpne og farbare, men ikke utvides.

§ 10.3 Grønnstruktur (felt f_G8-10)
Felt f_G8-10 skal opparbeides med parkpreg og inneholde lekeplasser, områder for opphold og anlegg for åpen fordrøyning av overvann. Det skal etableres en gjennomgående gangforbindelse i nord/sør retning som knytter seg til GT3 via internveier over BKS5.

Det tillates oppført pumpestasjon innenfor felt f_G8 og f_G10.
Det tillates å opparbeide adkomst og oppstillingsplass for brannbil i felt f_G9 og f_G10.

§ 10.4 Grønnstruktur (felt f_G11)
Felt f_G11 skal inngå i planområdets grønnstruktur. Det tillates å opparbeide en gangforbindelse mellom BKB1 og o_SF1. Feltet kan inngå i beregning av MUA for planen.

§ 10.5 Turvei (felt o_GT1, 2 og 4)
Innenfor feltene skal det opparbeides allment tilgjengelige turveier med fri bredde på 3 m, med belysning. Turveien innenfor felt o_GT1 skal være en kjørbar adkomstvei for BKB1, via BBB1. Turveien innenfor felt o_GT2 skal koble turveien innenfor felt o_GT1 sammen med gang- og sykkelveien langs Langhusveien.

§ 10.6 Turvei, Kongeveien (felt o_GT3)
Innenfor felt o_GT3 skal den gamle Frederikshalske kongevei opprustes til offentlig turvei. Der hvor rester etter eksisterende vei er synlig skal bredden forholde seg til dette. Mindre synlige deler av traseen opparbeides med en fri bredde på 2 m. Se § 12.1.2 for krav til opparbeidelse.

Det tillates kryssing av adkomstvei fra o_SKV5 til BKS4 i 5 m bredde over feltet. Høyder skal ikke fravike eksisterende terreng/turvei i krysningspunktet.

§ 10.7 Turvei (felt f_GT5)
Innenfor feltet skal det opparbeides en felles adkomst til felt f_BUT1 med 2 m fri bredde og 0,5 m kjørbar skulder for fremføring av vedlikeholdsmaskiner. Det kan anlegges belysning langs turveien. Mest mulig eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Etter fremføring av turvei skal området istandsettes og revegeteres med stedegen vegetasjon.

§ 10.8 Turvei, Bru (felt o_GT6)
Innenfor felt o_GT6, regulert i vertikalnivå 3, tillates oppføring av gangbru over Langhusveien innenfor feltet. Bruen skal utformes med en minimumsbredde for gangbane på 3,0 m. Maks bredde 4 m. Ved detaljprosjektering av gangbrua tillates justeringer av trasé og utforming innenfor bestemmelsesområdet #V05. Gangbrua skal kunne brøytes maskinelt og ha minimum frihøyde på 6 m fra vegbane Langhusveien (fv. 152). Teknisk plan skal godkjennes av Ski kommune og Statens vegvesen. Prosjekteringsgrunnlag for gangbru skal godkjennes av Vegdirektoratet.

§ 11 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

§ 11.1 Tilgjengelighet for allmennheten (#V01)
Det skal etableres offentlig tilgjengelig turveiforbindelse mellom o_SKV4 og o_GT4 gjennom området. Turvei kan kombineres med adkomstvei til BBB3.

§ 11.2 Tilgjengelighet for allmennheten (#V02)
Det kan etableres offentlig tilgjengelig trappeforbindelse fra o_SKV4 til f_BUT1 gjennom området.

§ 11.3 Støytiltak (#V03-4)
Innenfor bestemmelsesområdet tillates oppføring av støytiltak som tilpasses eksisterende terreng. Støytiltakene skal ikke komme i konflikt med de hensyn byggegrensen skal ivareta, jf. vegloven § 29.

§ 11.4 Plassering av gang- og sykkelbru (#V05)
Trasé for gangbru tillates justert innenfor bestemmelsesområdet.

§ 11.5 Regulering Fv. 152 i vertikalplan 2 (#V06)
Innenfor bestemmelsesområdet gjelder regulering for fv. 152, plan id 0213-200902, for vertikalplan 3 (over grunnen).

§ 11.6 Tilgjengelighet for allmennheten (#V07)
Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres en allment tilgjengelig gangforbindelse mellom BKB1 og o_SF1. Gangforbindelsen skal være minimum 2 m bred, og utformes som en trapp og/eller rampe.

§ 11.7 Opparbeidelse av torg (#B01)
Innenfor bestemmelsesområdet skal Parkveien opparbeides som et sammenhengende plassgulv som knytter bebyggelsen som grenser til bestemmelsesområdet sammen. Fortausareal skal differensieres fra kjøreareal med kansteinsvis på 2 cm. Det skal benytte materialer av høy estetisk kvalitet og gateløpet skal beplantes med oppstammede trær.

§ 11.8 Utforming av område (#B02)
Innenfor bestemmelsesområdet tillates det bebyggelse under terreng. Terrenget over bebyggelsen skal utformes med hensyn til bevaring av det eksisterende gårdstunet, se § 12.1.1 for krav til opparbeidelse.

§ 12 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

§ 12.1 Bevaring kulturmiljø

§ 12.1.1 Bevaring kulturmiljø, Langhus gård (H570_1)
Innenfor hensynssonen tillates ikke eksisterende bygninger, som i plankartet er avmerket med heltrukken fet linje revet, fjernet eller flyttet. Bygningenes eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares. Ski kommune kan gjøre unntak for mindre endringer under forutsetning av at mål, takform, fasade, vindu- og dørutforming, material- og fargebruk og bygningsmessige detaljer opprettholdes eller tilbakeføres. Ved utvendig vedlikehold og eventuell utskifting av vinduer, dører, listverk og lignende skal de originale materialene tas vare på. Enkelte takvinduer i plan med takflaten kan vurderes godkjent. Før søknad tas til behandling, skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet.

Den karakteristiske tomtestrukturen, historiske vegetasjonselementer/hage samt bygningenes plassering i landskapet skal i størst mulig grad bevares. Ny vegetasjon skal innordne seg i et tradisjonelt gårdsmiljø.

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for planlegging/oppgradering av bygg/ konstruksjoner og uteanlegg, men krav til universell utforming skal avveies i forhold til natur/terreng og kulturminnevern.

Innenfor bestemmelsesområde #B02 tillates det bebyggelse under terreng (felt FKT2). Terrenget over bebyggelsen skal reetableres med en jorddybde på minimum 1 m. Topp reetablert terreng skal tilpasses tilstøtende terrengnivå, og skal ikke endre eksisterende topografi i vesentlig grad. Utearealet skal tilpasses gårdens omgivelser og revegeteres med stedegne større trær og busker.

Det tillates ikke å etablere midlertidige anleggsveier og/eller riggområder tilknyttet utbyggingen av FKT1 og FKT2 innenfor hensynssonen. Nødvendige oppfølgende tiltak under anleggs- og driftsfasen skal utredes og sikres i en egen miljøoppfølgingsplan for dette området, som skal godkjennes av Ski kommune før det gis rammetillatelse.

§ 12.1.2 Bevaring kulturmiljø, Den Frederikshalske kongevei (H570_2)
Der hvor eksisterende vei er synlig skal endringene være så små som mulig. Mindre synlige deler av traseen skal opparbeides med samme karakter og bredde som den eksisterende. Toppdekket skal være naturgrus. Tiltaket skal ikke utføres på en måte som forringer veiens historiske kvaliteter.

For opparbeidelse vises til boken *Gamle veger og vegfar, Bruk – vern – og vedlikehold, DN-håndbok 5 1994,* utarbeidet av Direktoratet for naturforvaltning.

Det tillates kryssing av adkomstvei til felt BKS4 i 5 m bredde over hensynssonen. Opparbeidelse skal ikke fravike eksisterende terreng i krysningspunktet. Turveidekket skal være gjennomgående i krysningspunktet.

§ 12.1.3 Bevaring kulturmiljø, siktlinjer (H570_3)
Innenfor hensynssonen skal vegetasjon og byggtekniske installasjoner som lekeutstyr og boder utformes med hensyn til eksisterende historiske gårdstun, og plassers på en slik måte at viktige siktlinjer mellom tun og eksisterende bygg i Parkveien 4, den sørlige adkomsten til Langhus stasjon og Langhus skole ivaretas. Balkonger tillates ikke utkraget utover hensynsonen.

§ 12.2 Bevaring naturmiljø

§ 12.2.1 Bevaring av vegetasjon (H560_1)
Påvist rødlistearter innenfor hensynssonen skal bevares. Det tillates ikke utbyggingstiltak innenfor hensynssonen før en miljøoppfølgingsplan foreligger.

§ 12.2.2 Bevaring av vegetasjon (H560_2)
Påvist rødlisteart innenfor hensynssonen skal bevares.

§ 12.3 Hensynsone landbruk (H510)
Det skal etableres en hensynsone mellom bebyggelse og areal avsatt til LNF. Hensynssonen må utformes på en slik måte at det åpne kulturlandskapet i området ivaretas.

§ 12.4 Høyspenningsanlegg (H370_1-3)
Det tillatelse ikke oppføring av bebyggelse og anlegg for varig opphold innfor faresonen.

§ 12.5 Sikringssone for frisikt (H140)
Frisiktsoner framgår av plankartet som hensynssoner, og skal dimensjoneres og utformes iht. gjeldende veinorm.

§ 12.6 Reguleringsplan skal fortsatt gjelde (H910)
Reguleringsplan for gang/sykkelvei langs fv. 152, plan Id,0213-200902, skal fortsatt gjelde.

§ 13 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 13.1 Bestemmelser knyttet til rammetillatelse

Skolekapasitet
Før det gis rammetillatelse for boligutbygging skal tilstrekkelig grunnskolekapasitet være etablert.

Kongeveien og bru
Før det gis rammetillatelse for mer enn 250 boliger skal Kongeveien i felt o_GT3, bru over Langhusveien i felt o_GT6 og turvei i felt o_GT2 være etablert.

Renovasjon
Før det gis rammetillatelse skal plassering av renovasjon godkjennes av Follo Ren IKS.

§ 13.2 Bestemmelser knyttet til igangsettingstillatelse

Miljøoppfølgingsplan og marksikringsplan
Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan og marksikringsplan for omsøkt bebyggelse.

Kryss Langhusveien x Parkveien
Før det gis igangsettingstillatelse innenfor felt BBB1, BBB2, BBB4, BBB5, BT1 og BKS4-8, skal det foreligge godkjent byggeplan og gjennomføringsplan for krysset Langhusveien x Parkveien.

Kryss Langhusveien x Delfelt 2
Før det gis igangsettingstillatelse innenfor felt BBB3 og BKS1-3, skal det foreligge godkjent byggeplan og gjennomføringsplan for krysset o_SKV2 x o_SKV4 og støytiltak innenfor #V03 og #V04. Støytiltakene skal godkjennes av Statens vegvesen.

§ 13.3 Bestemmelser knyttet til brukstillatelse

Teknisk infrastruktur
Brukstillatelse kan først gis etter at påkobling til hovedledningen Ski-Haugbro er sikret.

Uteoppholdsareal
Før det gis brukstillatelse skal uteoppholdsareal for omsøkt bebyggelse være opparbeidet.

Lekeplasser
Før det gis brukstillatelse for bolig skal lekeplasser iht. krav være opparbeidet. Strøkslekeplass innenfor felt f_BUT1 inklusiv turvei i felt f_GT5, skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for mer enn 200 boenheter.

Samlevei
Før det gis brukstillatelse skal o_SKV1 og o_SF1 være ferdig opparbeidet fra Langhusveien x Parkveien frem til den bebyggelsen det gis brukstillatelse for.

Kryss Langhusveien x Delfelt 2
Før det gis brukstillatelse innenfor felt BBB3 og BKS1-3 skal kryss innenfor o_SKV2 være opparbeidet.

Gangforbindelse
Før det gis brukstillatelse innenfor felt BBB3 skal o_GT4 og gangforbindelse innenfor #V01 være opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse innenfor felt FKT1 og/eller BBB1, skal gangforbindelse innenfor #V07 være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Støyskjerming
Før det gis brukstillatelse for felt BKS1-2 skal støytiltak innenfor #V03-4 være ferdigstilt.

Torg
Før det gis brukstillatelse for FKT1 skal torget innenfor #B01 være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

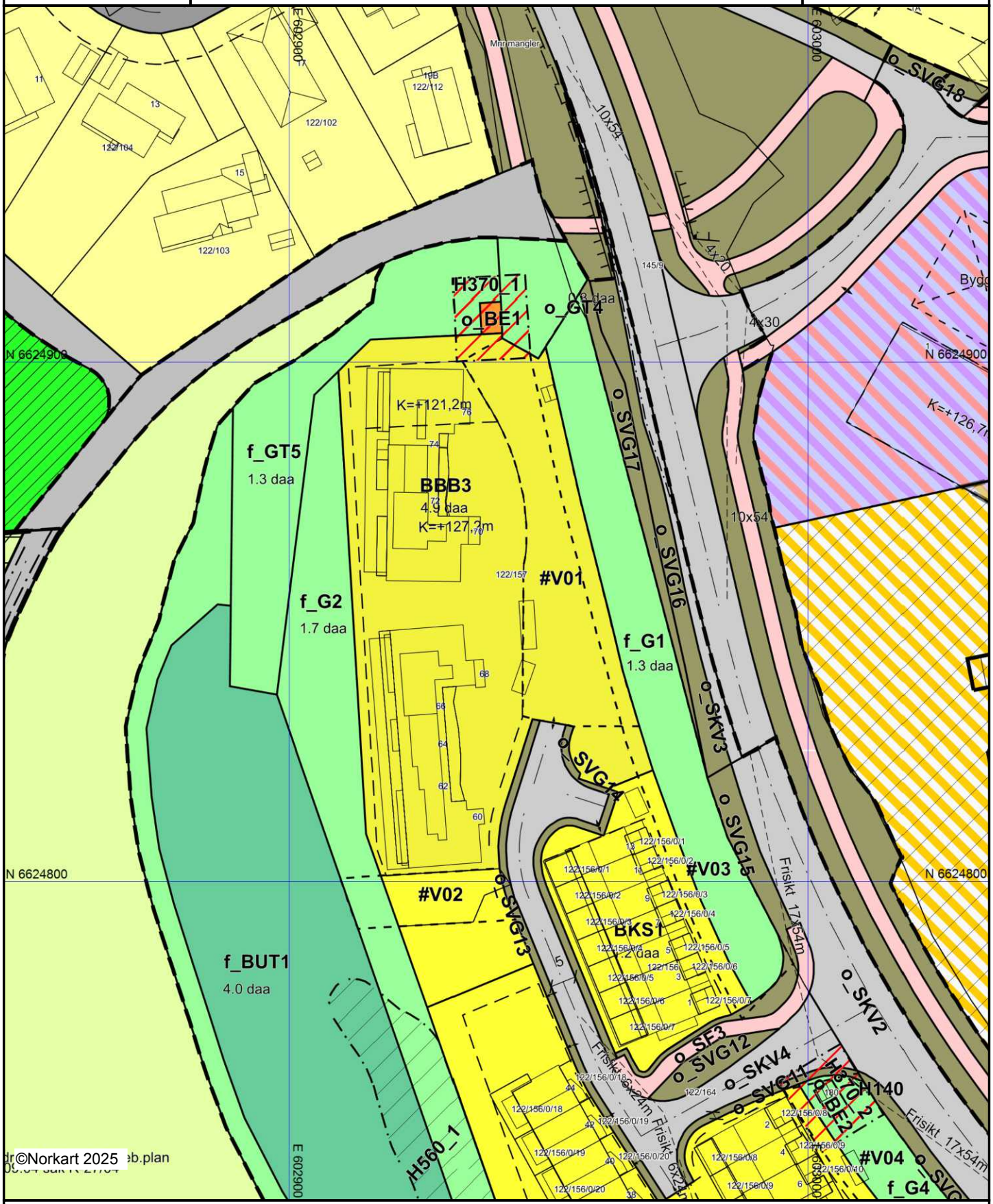
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 122/157/0/49
Adresse: Arnljot Kjeldaas' vei 70
Dato: 22.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Almennyttig barnehage
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsplan PBL 2008

- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Turveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense

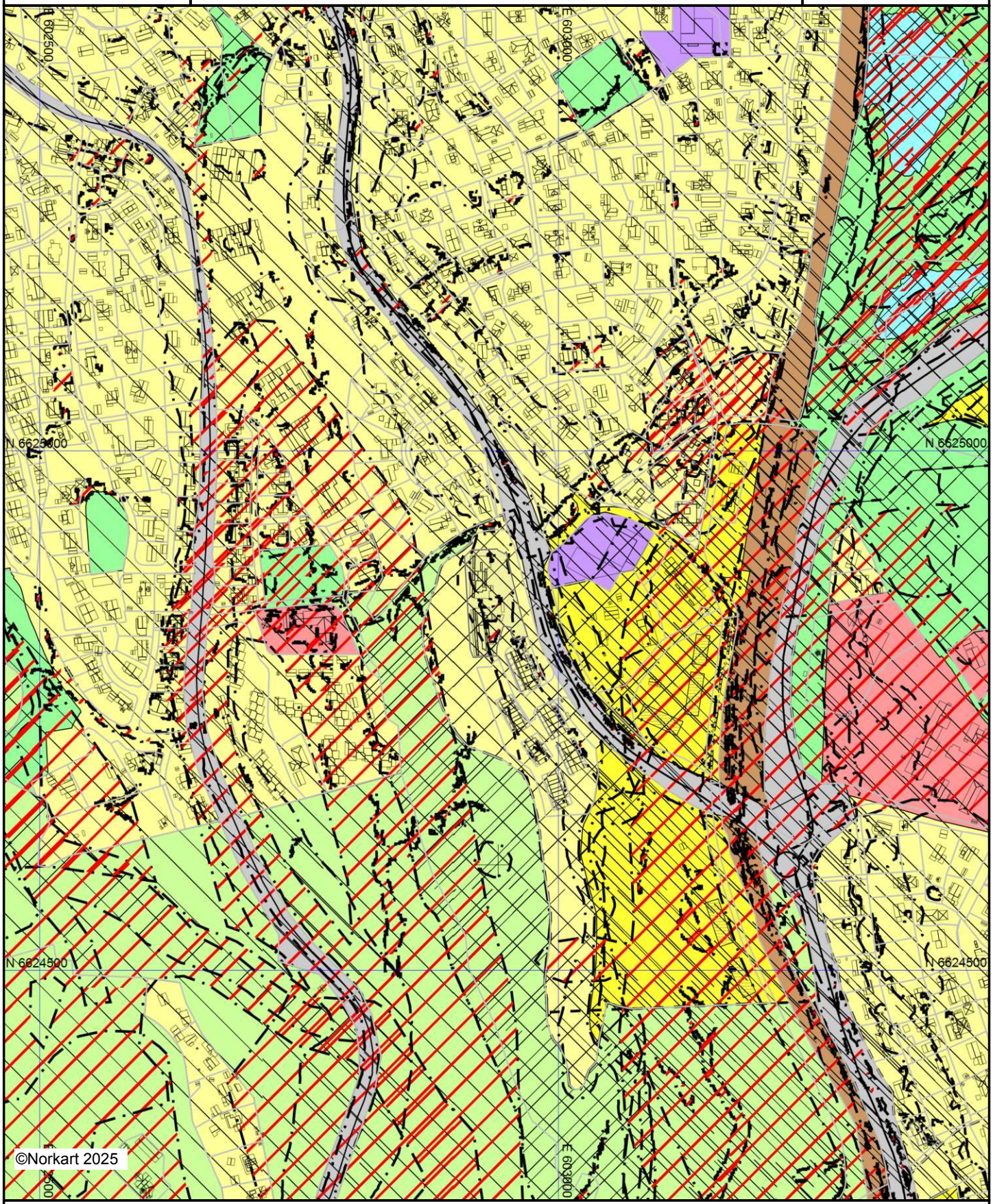
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 122/157/0/49
Adresse: Arnljot Kjeldaas' vei 70
Dato: 22.07.2025
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



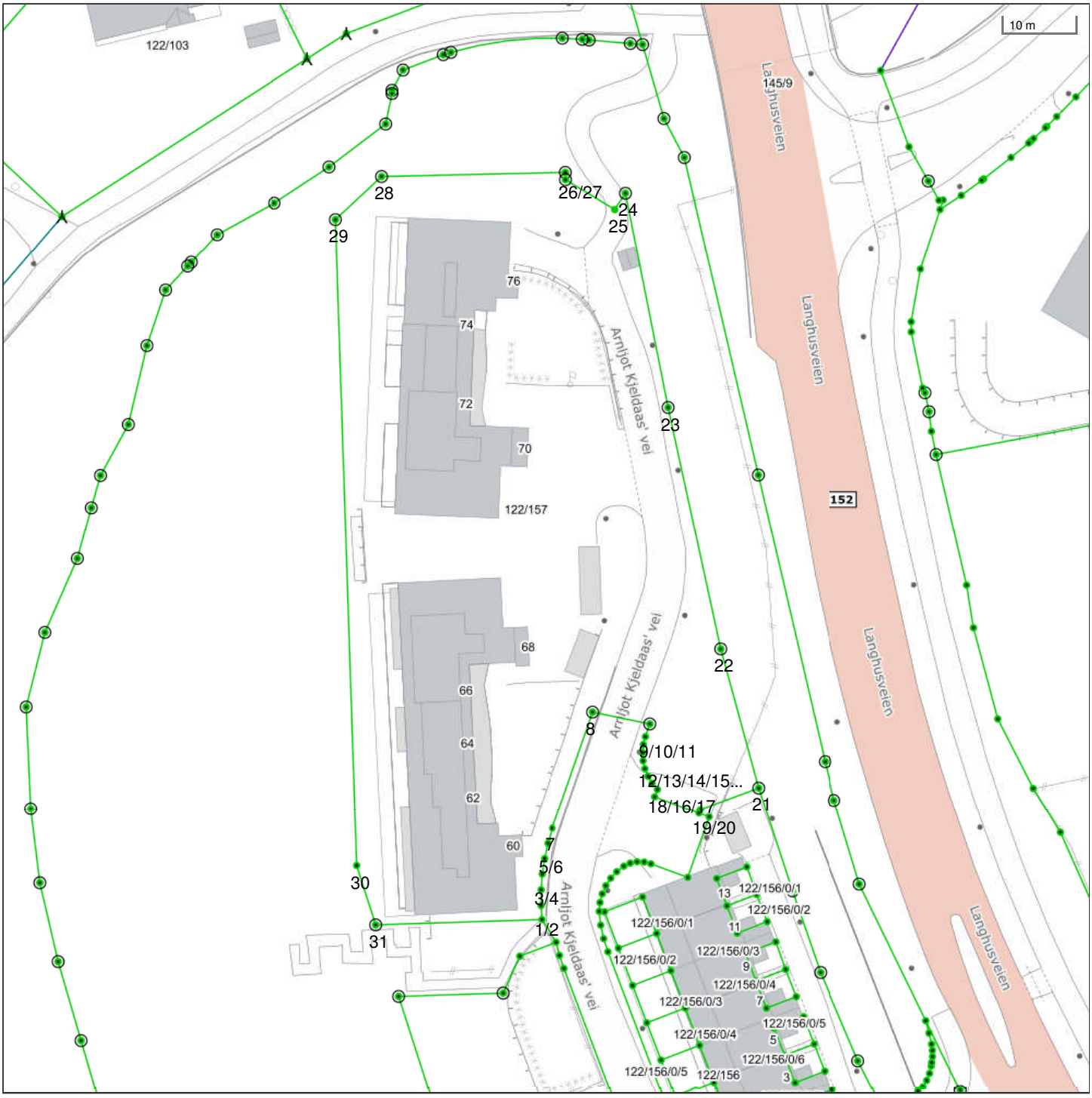
Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Sikringsonegrense
Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Utskriftsdato: 22.07.2025

Eiendomskart for eiendom 3207 - 122/157//49



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	4 376,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6624851,095143	**Øst**	602940,075087	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6624802,459	602940,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,94	
2	6624804,371	602940,375	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,92	
3	6624806,539612	602940,316792	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,17	
4	6624808,706741	602940,419273	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,17	
5	6624810,860352	602940,68174	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,17	
6	6624812,988663	602941,102749	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,17	
7	6624815,080002	602941,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,17	
8	6624831,29	602946,85	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,01	
9	6624829,88	602954,8	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,07	
10	6624828,119995	602954,240002	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,85	
11	6624827,025299	602953,985096	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,12	
12	6624825,903931	602953,908554	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,12	
13	6624824,78476	602954,012341	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,12	
14	6624823,696594	602954,293789	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,12	
15	6624822,66745	602954,745651	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,12	
16	6624821,723816	602955,356297	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,12	
17	6624820,889999	602956,110001	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,12	
18	6624819,860001	602955,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,09	
19	6624817,740005	602961,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,53	
20	6624818,259995	602962,119999	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,55	
21	6624821,46	602970,1	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,60	
22	6624840,474	602964,322	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,87	
23	6624873,583	602956,128	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,11	
24	6624902,988	602949,416	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,16	
25	6624900,707	602947,995	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	2,69	
26	6624904,627	602941,078	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,95	
27	6624905,626	602941,028	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,00	
28	6624904,353	602915,616	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,44	
29	6624898,253	602909,416	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,70	
30	6624809,184998	602914,806	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	89,23	

31	6624801,089	602917,658	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,58

Nordre Follo kommune

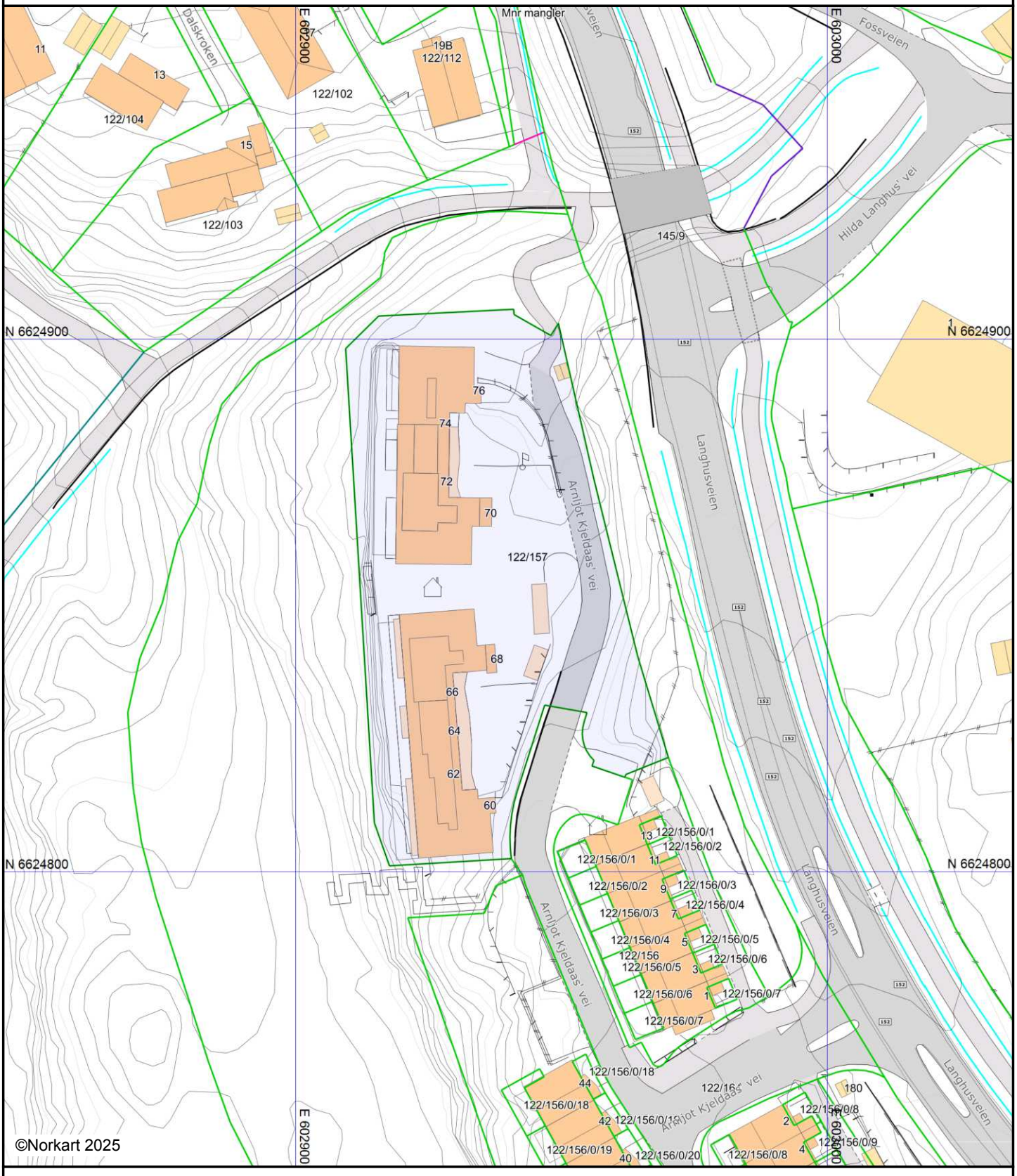
Grunnkart

Eiendom: 122/157/0/49
Adresse: Arnljot Kjeldaas' vei 70
Dato: 22.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Ledninger i bakken

Nordre Follo kommune

Eiendom: 122/157/0/49

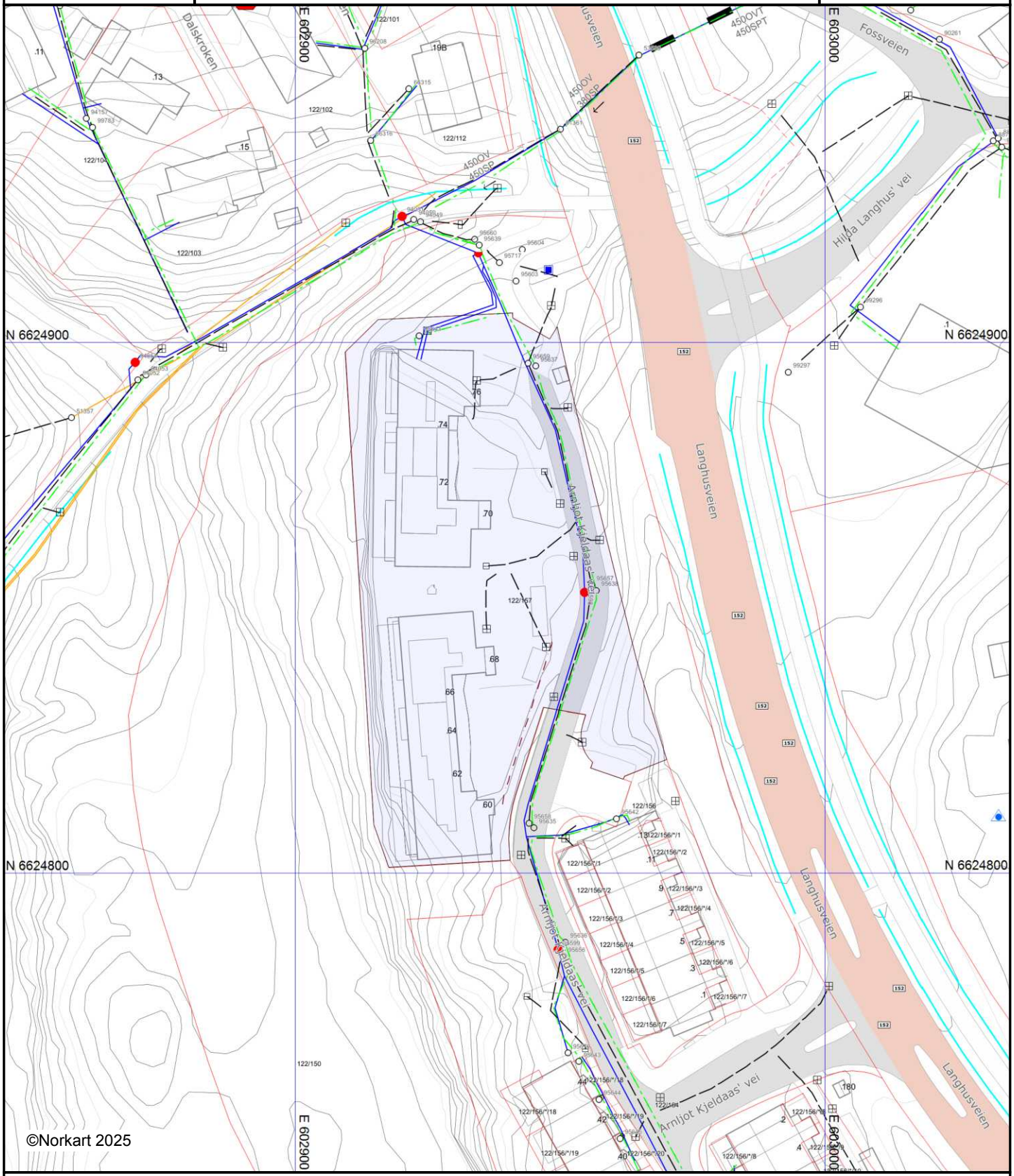
Adresse: Arnljot Kjeldaas' vei 70

Dato: 22.07.2025

Målestokk: 1:1000

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

Veggrøft åpen

Bygninger

Bygningsdelelinje

Taksprang Bunn

Bygning punkt

Takkant

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Vegg frittstående

Matrikkelkart

Eiendomsgrense for anlegg

Anleggsprojeksjonsflate i bygg

Vann- avløp spredt bebyggelse

Avløpsanlegg

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

Spillvannsledning

Vannledning

Basseng

Brannventil

Fallretning

Grenpunkt

Kum_Spillvann

Kum_Overvann

Kum_Vann

Kum

Kran

Sluk

Sluk m/sandfang

Adresser

Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

Eiendomsgrense

Eiendomsgrense, usikker

Oljetank

Oljetank

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:
Arnljot Kjeldaas' vei 70, 1405 Langhus
Gnr. 122, Bnr. 157, Snr. 49, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
316251008

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvartal

Saksbehandler: Anna Löfdahl

Telefon / Mobil: 22 22 07 00 / 984 44 644

E-post: anna.lofdahl@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.
