



aktiv.

Parkveien 4A, 1405 LANGHUS

**Rålekker topp- & hjørneleil. med
solrik balkong**



Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Partner

Karl S. Kjos

Mobil 414 09 949

E-post karl.kjos@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 290 000,-
Omkostn.: Kr 133 640,-
Total ink omk.: Kr 5 423 640,-
Felleskostn.: Kr 2 434,-
Selger: Jonas Tangen Olsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 75/81 kvm
Tomtstr.: 4962 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 122, bnr. 32
Snr. 56
Oppdragsnr.: 1002260044

Velkommen!

Velkommen inn i Parkveien 4A på Langhus stasjon - en pendlervennlig beliggenhet med tog og buss 2 min unna.

Leiligheten stod ferdig i 2021 med flere tilvalg. I tillegg har leiligheten blitt oppgradert ytterligere med bl.a. smarthussystem, overflateoppussing og delikate detaljmoderniseringer som løfter helhetsinntrykket, og gjør at boligen skiller seg ut fra standarden. Se pkt. "standard".

Med heis i bygget tar man seg opp til 5. etg, hvor man kan nyte godt av gode sol- og lysforhold. Her bor man uten naboer over, kun en felles takterrasse. I tillegg følger det med parkeringsplass med lader i oppvarmet garasje, så man slipper å måke seg ut på vinterstid.

Nærsenteret ligger også i umiddelbar nærhet, og innen 2 min gange har man bla. dagligvare, frisør, treningssenter og takeaway.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	25
Egenerklæring	43
Energiattest	48
Nabolagsprofil	54
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 75 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 81 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 kvm Bod (i nabobygg)

5. etasje

BRA-i: 75 kvm Entré, bad v/ entré, 2 soverom, stue/kjøkken og bad v/ soverom

TBA fordelt på etasje

5. etasje

8 kvm Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4962 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidede fellesarealer til glede for beboerne.

Beliggenhet

Parkveien 4A ligger i hjertet av Langhus, et godt etablert og rolig boligområde i Nordre Follo kommune i Akershus, like sørøst for Oslo. Langhus er et kjent pendlerområde med både boligområder, kollektivknutepunkter og servicetilbud i gangavstand.

Kollektivtransport:

Tog: Boligen ligger meget nær Langhus Station, som er en del av Østfoldbanen og gir rask forbindelse til Oslo sentrum og Ski. Tog går jevnlig i begge retninger, noe som gir enkel pendling til jobb, utdanning og byliv.

Busser: Det finnes lokale bussholdeplasser i området som knytter deg til nærliggende

nabolag, skoler og senterområdene på Langhus. Kort gange fra boligen gjør busstilbudet praktisk i hverdagen.

Gang og sykkel: Gang- og sykkelveinett i Langhus binder sammen boliger, stasjoner og sentrumsområder og gir gode valgmuligheter uten bil.

Butikker og service

Dagligvarehandelen kan gjøres på Coop Extra eller Kiwi, rett i nærheten av boligen.

Langhus Senter – et sterkt lokalt handelspunkt med et bredt utvalg av butikker og tjenester som dagligvare, apotek, frisør og ulike spesialforretninger, så vel som serveringssteder med mer.

I tilknytning til senteret finner du også dagligvarebutikker, inkludert Langhus Matsenter A/S for dagligvarer og hverdagsbehov.

Flere mindre butikker og tjenester finnes langs gangavstand - ideelt for daglige ærender uten bil.

Trening og fritid

Puls – et lokalt treningssenter med kort vei fra boligen, som gir gode muligheter for styrke- og kondisjonstrening i hverdagen. Flere idrettsbaner, tur- og rekreasjonsområder ligger i nærheten, inkludert grunner og grøntområder som benyttes av lokalbefolkningen for joggeturer, turer og lek.

Nærområdet generelt

Langhus er en etablert forstad med et blandet boligmiljø som kombinerer rolige boliggate og nærhet til Oslo-regionen. Nærheten til jernbanen gjør området attraktivt for pendling, og den korte gangavstanden til butikker og service gjør hverdagen praktisk uten bil. Sammen med stasjoner som Vevelstad i nærområdet, utgjør Langhus et effektivt transportknutepunkt i regionen.

Parkveien 4A i Langhus tilbyr en svært sentral og praktisk beliggenhet i et hyggelig og veletablert boligområde. Med kort vei til både tog, buss, butikker, tjenester og treningsmuligheter, gir dette et godt utgangspunkt for både hverdagsliv og pendling – enten du jobber i Oslo, Ski eller andre steder i regionen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Halvor Holtet

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er en del av en boligblokk oppført i 2021. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner som er ført ned til faste og stabile masser, med en støpt betongsåle og grunnmur i armert betong. Ytterveggene er utført i mur og betong, med fasader kledd i fasadeplater og trepanel. Takkonstruksjonen har en flat utførelse og er tekket med takpapp eller asfaltmembran. Etasjeskillere er etablert med betongdekke. Boligen har vinduer med trerammer og karmen, utstyrt med 3-lags isoler- og energiglass fra 2020. Entrédøren er brann- og lydklassifisert, mens balkongdøren er en malt dør i tre med 3-lags isoler- og energiglass. Fra stuen er det adkomst til en nordvendt balkong med terrassebord på gulvet. Rekkverket er av stål og kledd innvendig med fasadeplater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- 5. ETASJE > BAD V/ ENTRÉ - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

- 5. ETASJE > BAD V/ SOVEROM - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Firmanavn: Utbygger/Betonmast, 2024

Beskrivelse: Fugen i dusjen på hovedbad hadde sluppet. En underentreprenør av Betonmast ble tilkalt og fikk utbedret feilen. De fjernet gammel silikon og silikonerte på nytt.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Firmanavn: Betonmast, 2025

Beskrivelse: Det var feil med drenering på balkongen, noe som har vært feil hos samtlige seksjonseiere. Det ble ettermontert et beslag under terrassebord sommeren 2025, slik at problemet ble utbedret.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja

Firmanavn: Uvisst, firma i regi av styret, 2025

Beskrivelse: Det har blitt observert sølvkre i flere boliger, inkludert denne seksjonen. Styret satte i gang tiltak i samtlige blokker. Det ble lagt ut åte med gift annenhver meter ved hver eneste vegg i leilighetene. Siden den tid har jeg ikke observert noen skadedyr, og har heller ikke hørt om noen som har sett dette i ettertid.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: I privat regi av eier, 2023

Beskrivelse: Stikkontakter, dimmere, lysbrytere og termostater har blitt byttet ut i regi av eier som er faglært. Seks nye lamper er monter (over spisebord, i tak på kjøkken, gjesterom og hovedsoverom, samt to stk ved sengen på hovedsoverommet).

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

5. Etasje:

BRA-i 75 kvm: Entré, bad v/ entré, 2 soverom, stue/kjøkken og bad v/ soverom

TBA 8 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller (nabobygg):

BRA-e 6 kvm: Bod

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet med glatte fronter i mørkegrå utførelse. Innredningen består av benkeskap, overskap, høyskap samt kjøkkenøy med sitteplass. Benkeplaten er laminert og har nedfelt platetopp og vaskekum. Ventilator over platetopp er tilkoblet det balanserte anlegget. Det er montert komfyrvakt og vannlekkasjedetektor. Hvitevarer fra Miele er integrert, herunder kjøll-/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Bad

Bad ved entré:

Flislagt baderom fra 2017 med elektriske varmekabler i gulv. Taket er av sparklet og malt gips med downlights. Gulvet har en nedfelt dusjnische med mosaikkfliser. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, speil med innebygd LED-lys, veggmontert toalett og hengslede dusjvegger. Det er opplegg til vaskemaskin/tørketrommel. Det er avtrekk via det balanserte anlegget, og tilluft via luftespalte under dørbladet.

Bad ved soverom:

Flislagt baderom fra 2017 med elektriske varmekabler i gulv. Taket er av sparklet og malt gips med downlights. Gulvet har en nedfelt dusjnische med mosaikkfliser. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, speil med innebygd LED-lys, veggmontert toalett og dusjvegg med skyvedør. Det er avtrekk via det balanserte anlegget, og tilluft via luftespalte under dørbladet.

Innvendige overflater

Gulv: 1-stavs parkett, flis på bad.

Vegger: Sparklet og malt gips, flis på bad.

Himling: Sparklet og malt gips.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Avløpsrør: Det er avløpsrør i plast.
- Ventilasjon: Leiligheten har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregatet er plassert i himlingen i entré.
- Vannbåren varme: Vannbåren varme i vegghengte radiatorer.

Innbo og løsøre

Følger:

- Alle taklamper
- Alle garderobeskap med tilhørende innredning (i begge soverom og i entré)
- Biopeis i stue
- Alt av innendørs og utendørs solskjerming
- Alle hvitevarer på kjøkken

Kan følge etter nærmere avtale:

- To stk tv-bord i stue

Følger ikke:

- NOYER knivblokk på kjøkken
- Alt av speil
- Vaskemaskin og tørketrommel på bad

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Tilvalg:

- Kjøkkenøy fra Drømmekjøkkenet
- Elektriske screens på flere av vindusflatene (foruten to vinduer samt balkongdør i stuen, som har innvendige plissegardiner p.d.d.)
- Elektrisk markise over balkongen

Moderniseringer:

- Oppgradert el. med bytte av alle stikkontakter og lysbrytere til sort, tilknyttet smarthusssystem med app-styring og lyssensor i entreen
- Veggflater malt i stue/kjøkken, to soverom og entré
- Alle dører, vinduer og radiatorer malt i samme farge som veggen, med sort innramming innerst i vindu/balkongdør
- Dører til strømskap i entré malt i samme farge som veggen
- Baderomsinnredning på begge bad modernisert med malte fronter og eikehåndtak

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke på internett/bredbånd er inkludert i felleskostandene.

Parkering

Det medfølger bruksrett til garasjeplass i Parkveien Garasjesameie. Månedlige felleskostnader kommer i tillegg til felleskostnader for boligen.

Det er installert ladeboks for elbil. Felleskostnader for garasjeplassen er p.t 490,- per mnd som faktureres separat.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring Asa, polisenummer 90711864

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Vannbåren oppvarming. Boligen er oppvarmet med radiatorer og varmekabler på badene.

Merk at forbruk faktureres separat per mnd.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 290 000

Omkostninger kjøper

5 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

132 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

133 640 (Omkostninger totalt)

145 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

148 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 423 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 435 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 438 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 19 023 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Fakturerte beløp i 2025:

Avløp: 8.200.06,-

Renovasjon: 3.055.96,-

Vann: 7.767.24,-

Sum: 19.023.26,-

Årsprognose for 2026 er kr: 18.145.77,-

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 401 425 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 605 700 for år 2024

Vannavgift

Kr 7 767 for år 2025

Informasjon om vannavgift

Faktureres via kommunale avgifter.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Fordeles slik:

- Brøk: 1 347,44 kr pr. md.
- Internett/Bredbånd: 310,00 kr pr. md.
- Likt: 777,00 kr pr. md.

Fra 01.01.26 trekkes kostnad for strøm ut fra felleskostnadene og justeres ned 40,8%.
Nye felleskostnader økes med 6%.

Oppvarming/varmt vann faktureres etter forbruk per mnd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 434

Andel fellesformue

Kr 13 876

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Parkveien Langhus

Organisasjonsnummer

928113612

Om sameiet

Sameiet Parkveien Langhus ligger i Nordre Follo kommune og består av 99 enheter, fordelt på 97 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. Selskapets organisasjonsnummer er 928113612. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiet har en hjemmeside på <https://vibbo.no/945>.

Under blokkene er det en felles kjeller med boder, parkering og tekniske rom. Sameiet har gjensidig bruksrett til felles utearealer med naboeiendommen. Verktøyet i sykkelverkstedet er sameiets eiendom.

Vedtatte saker:

- Bildelingstjeneste i sameiet opphører frem til annet skulle bli bestemt av generalforsamlingen i fremtiden.
- Parkeringsplassene tidligere avsatt til bilpool omgjøres til tjenesteparkeringsplass reservert for vaktmester, renholdspersonal og hjemmesykepleie. Vedtaket er gjeldende frem til annet skulle bli bestemt av generalforsamlingen i fremtiden.
- Følgende legges til i ordensreglene: "Brannfarlig væske eller gass, inkludert propangass, skal ikke lagres i bodene. Gjenstander må lagres med tilstrekkelig avstand til brannsprinklerne for å sikre deres funksjon ved brann. Det er forbudt å henge gjenstander på rørene over bodene."

Pågående saker:

- Styret har vunnet frem i tvistesaken mot utbyggeren i forbindelse med balkongene, og det er allerede utført utbedringer.
- Styret har koordinert skjeppeskjempelse i samtlige leiligheter i 4A. Se selgers egenerklæringsskjema.
- Det er kjøpt og montert kunst i samtlige oppganger.
- Det har vært utfordringer med el.kjelen og det har vært flere befaringer med ulike leverandører for å ordne opp i dette.
- Styret har konkludert med at felleskostandene økes med 5 % fra og med juni 2025.
- I løpet av året har det blitt inngått nye avtaler på leie av matter, vaskebyrå, service av brannanlegg, service av sprinkelanlegget, service av el.kjelen, kontroll av lekeplass og vask av søppelsjaktene.

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan

interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: underskudd (-162 200,-)

Årsresultat for 2024: underskudd (-162 564,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Fra 01.01.26 trekkes kostnad for strøm ut fra felleskostnadene og justeres ned 40,8%.

Nye felleskostnader økes med 6%.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

I henhold til vedtektenes punkt 2.5 er dyrehold tillatt, såfremt dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Ordensreglenes punkt 5 spesifiserer følgende: Hunder og andre husdyr skal holdes i bånd på sameiets områder. Husdyrhold må ikke være av sjenanse for naboer. Lukt, lyd etc. Vask og stell av dyrene må gjøres andre steder enn i trappeoppganger eller andre fellesområder. Hekker/andre plantearealer skal skjermes fra husdyr. Husdyr tillates ikke på fellesarealene, dette gjelder alt av fellesarealer (inkl. blomsterbed, plen, hekker, osv.). Flere enn to husdyr må godkjennes av styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen

- 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) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 122, bruksnummer 32, seksjonsnummer 56 i Nordre Follo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3207/122/32/56:

20.11.1956 - Dokumentnr: 2405 - Erklæring/avtale

ENDRING AV EIENDOMMENS BRUKSNAVN TIL "LANGHUS FORRETNINGS-

GÅRD".

Overført fra: Knr:3207 Gnr:122 Bnr:32

Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1977 - Dokumentnr: 620 - Best. om vann/kloakkledn.

VEDTAK AV KOMMUNENS REGLEMENT

Overført fra: Knr:3207 Gnr:122 Bnr:32

Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.2017 - Dokumentnr: 124623 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:123 Bnr:35

Rettsbok saksnr. 16-081267TVI-FOLL

Overført fra: Knr:3207 Gnr:122 Bnr:32

Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2017 - Dokumentnr: 209925 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:123 Bnr:7

Overført fra: Knr:3207 Gnr:122 Bnr:32

Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2017 - Dokumentnr: 209925 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:123 Bnr:7

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Overført fra: Knr:3207 Gnr:122 Bnr:32

Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.2020 - Dokumentnr: 3248475 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Langhus Boligutvikling AS

Org.nr: 918 779 655

Bestemmelse om vannledning, spillvannsledning, overvannsledning i kulvert med tilhørende kummer og stikkledninger

Adkomst for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om byggeforbud

Overført fra: Knr:3207 Gnr:122 Bnr:32

Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2021 - Dokumentnr: 852923 - Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Nordre Follo Kommune

Org.nr: 922 092 648
Gjensidig adkomstrett
Gjelder også fradelte parseller
Kan ikke endres uten samtykke fra Nordre Follo kommune, org.nr. 922 092 648
Overført fra: Knr:3207 Gnr:122 Bnr:32
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2021 - Dokumentnr: 852923 - Bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Nordre Follo Kommune
Org.nr: 922 092 648
Gjensidig bruksrett til felles uteareal og torg
Gjelder også fradelte parseller
Kan ikke endres uten samtykke fra Nordre Follo kommune, org. nr. 922 092 648
Overført fra: Knr:3207 Gnr:122 Bnr:32
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2021 - Dokumentnr: 852923 - Bestemmelse om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Nordre Follo Kommune
Org.nr: 922 092 648
Gjensidig rett til å legge og ha liggende anlegg for overvannshåndtering
Gjensidig rett til å legge og ha liggende anlegg for vann- og avløpsledninger
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Kan ikke endres uten samtykke fra Nordre Follo kommune, org. nr. 922 092 648
Overført fra: Knr:3207 Gnr:122 Bnr:32
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2021 - Dokumentnr: 852923 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Nordre Follo Kommune
Org.nr: 922 092 648
Gjensidig rett til å legge og ha liggende anlegg internettledninger eller øvrige ledninger
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Kan ikke endres uten samtykke fra Nordre Follo kommune, org. nr. 922 092 648
Overført fra: Knr:3207 Gnr:122 Bnr:32
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2021 - Dokumentnr: 852923 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Nordre Follo Kommune
Org.nr: 922 092 648
Gjensidig rett til å legge og ha liggende anlegg for teknisk infrastruktur
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Kan ikke endres uten samtykke fra Nordre Follo kommune, org. nr. 922 092 648
Overført fra: Knr:3207 Gnr:122 Bnr:32
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2021 - Dokumentnr: 852923 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Nordre Follo Kommune
Org.nr: 922 092 648
Gjensidig rett til bruk av renovasjonspunkter
Kan ikke endres uten samtykke fra Nordre Follo kommune, org. nr. 922 092 648
Overført fra: Knr:3207 Gnr:122 Bnr:32
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2021 - Dokumentnr: 852923 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:122 Bnr:153
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Nordre Follo Kommune
Org.nr: 922 092 648
Rett til tilkomst og bruk i forbindelse med vedlikeholdsarbeid
Kan ikke endres uten samtykke fra Nordre Follo kommune, org. nr. 922 092 648
Overført fra: Knr:3207 Gnr:122 Bnr:32
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2021 - Dokumentnr: 852923 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:122 Bnr:153
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Nordre Follo Kommune
Org.nr: 922 092 648
Rett til å benytte inntil 2 parkeringsplasser
Rett til sykkelparkering
Kan ikke endres uten samtykke fra Nordre Follo kommune, org. nr. 922 092 648
Overført fra: Knr:3207 Gnr:122 Bnr:32
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2021 - Dokumentnr: 852923 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:122 Bnr:155
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Nordre Follo Kommune
Org.nr: 922 092 648
Kan ikke endres uten samtykke fra Nordre Follo kommune, org. nr. 922 092 648
Overført fra: Knr:3207 Gnr:122 Bnr:32
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.2021 - Dokumentnr: 1231477 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 56

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 758/63335

01.01.2024 - Dokumentnr: 17612 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3020 Gnr:122 Bnr:32 Snr:56

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest datert 03.01.2022.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.01.2022.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger reguleringsplan PARKVEIEN 2C og 4 (plan-ID 201404), som er en detaljregulering. Eiendommen er i planen avsatt til boligbebyggelse, uteoppholdsareal, torg, renovasjonsanlegg, kjørevei og angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål.. 20.06.2018

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034, ikrafttredelse 03.05.2023. Et delareal på 5 171 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende, innenfor området Prioritert utbyggingsområde Langhus.

Det er igangsatt planlegging for detaljregulering av 'Langhus gård sør (Langhus gård, delfelt 3)' (plan-ID 202510) i nærheten av eiendommen.

Eiendommen berøres av flere hensynssoner i henhold til reguleringsplan og kommuneplan. Dette inkluderer sone for bevaring av kulturmiljø (H570_1), frisiktsone (H140_1), flomfare (H320_1 og H320_2), støysone (H220), ras- og skredfare (H310_1) og sikringsone for nedslagsfelt for drikkevann (H110).

På tomten langs jernbanelinjen (Parkveien 3-5) er det planlagt bygging av 70 leiligheter fordelt på tre punkthus. Planforslaget er nå ute på høring, og sameiet oppfordres til å sende inn innsigelser dersom man har det.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §

3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

Karl S. Kjos
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Partner
karl.kjos@aktiv.no
Tlf: 414 09 949

Ansvarlig megler bistås av

Karl S. Kjos
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Partner
karl.kjos@aktiv.no
Tlf: 414 09 949

Oppdragstaker

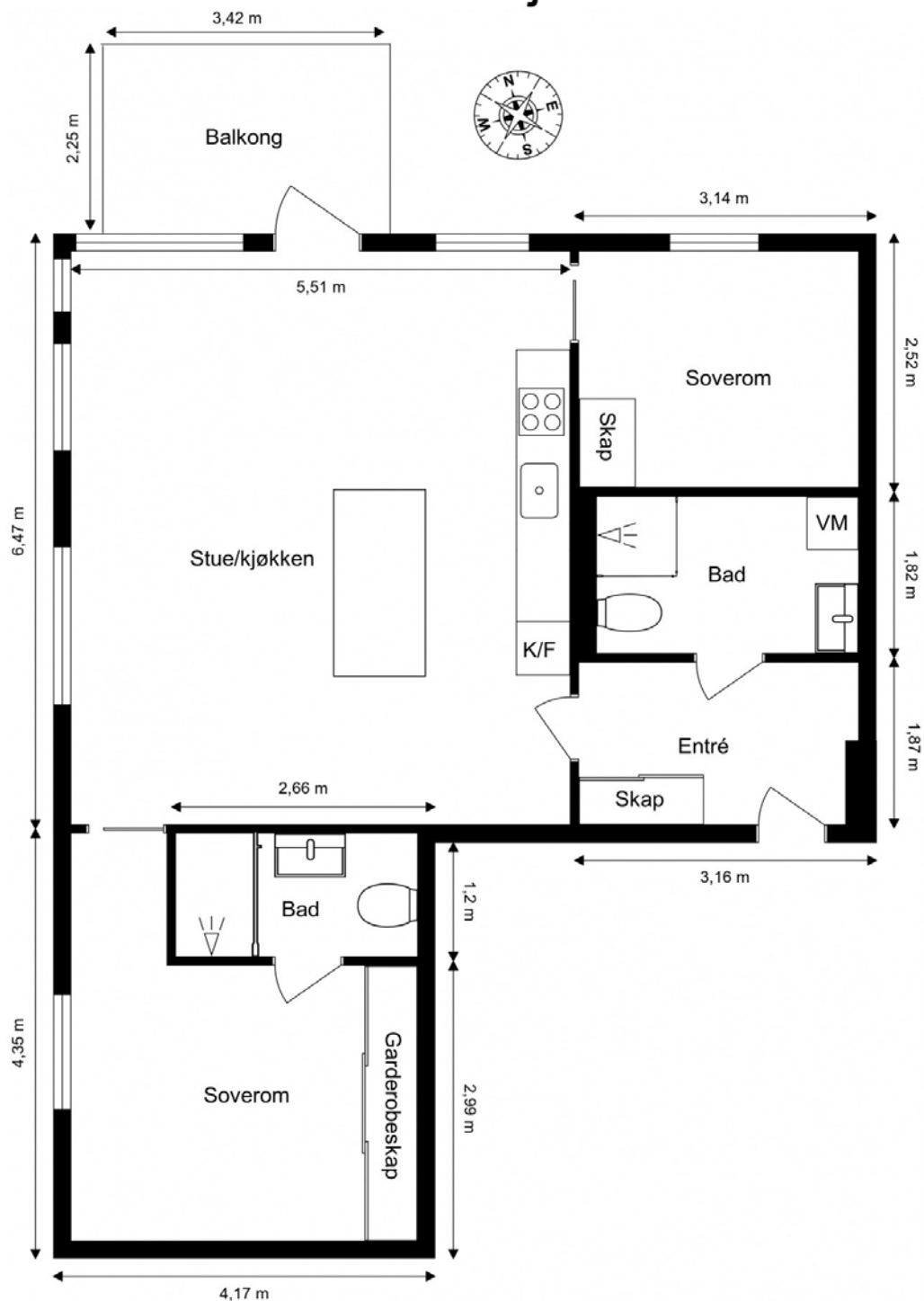
Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

20.02.2026

Parkveien 4A 1405 LANGHUS

5. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Parkveien 4A , 1405 LANGHUS

 NORDRE FOLLO kommune

 gnr. 122, bnr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 75 m²

Parkveien 4A 1405 LANGHUS 5. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET
TAKST

Befaringsdato: 05.02.2026

Rapportdato: 20.02.2026

Oppdragsnr.: 22342-1379

Referansennummer: AV2902

Autorisert foretak: Holtet takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvor Tobias Holtet



HOLTET
TAKST

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Holtet Takst AS

Holtet Takst er ett takstfirma med avdelinger i Oslo, Buskerud og Stavanger. Teamet består av ingeniører og tømrermestere med bred erfaring fra byggebransjen, og leverer grundige, uavhengige og faglig forankrede bygningsfaglige vurderinger av bygg for både private og profesjonelle oppdragsgivere.

Selskapet tilbyr:

- Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
- Verdi- og lånetakst
- Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
- Byggelånsoppfølging
- Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Halvor Tobias Holtet

Halvor Tobias Holtet

post@holtettakst.no

906 14 145



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 3-roms selveierleilighet med sentral beliggenhet på Langhus. Leiligheten ligger i 5. etasje i en boligblokk som ble oppført i 2021. Leiligheten har adgang via heis eller trapp.

Leiligheten har planløsning bestående av entré, stue/kjøkken i åpen løsning, to soverom og to bad. Fra stuen er det utgang til nordvendt balkong på ca. 8 m². Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,56 meter. Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 6 m² samt garasjeplass med el-billader i nabobyggets kjeller.

Oppvarming skjer via vannbårne radiatorer og varmekabler på badene. Velholdt leilighet med standard fra byggeåret, rapporten må leses i sin helhet.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling. Taksten er basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket. Der det er gjort inngrep er dette opplyst i dokumentet. Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med trerammer-/karmen og 3-lags isoler-/energiglass fra 2020.

Leiligheten har brann-/lydklassifisert entrédør (B30-dB44) og malt balkongdør i tre med 3-lags isoler-/energiglass.

Fra stuen er det adgang til en nordvendt balkong på ca 8 kvm. Balkongen har terrassebord på gulv og rekkverk av stål som er kledd innvendig med fasadeplater.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: 1-stavs parkett, flis på bad.

Vegger: Sparklet-/ malt gips, flis på bad.

Tak: Sparklet-/malt gips.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Leiligheten har to bad med tidløs utførelse. Badene er oppført i henhold til teknisk forskrift TEK17, som var gjeldende på byggingstidspunktet. Vegger og gulv har flislagte overflater, og himlingene er malt og utført med innfelte downlights. Badene er innredet med moderne baderomsinnredning og speil med integrert LED-belysning. Begge badene har vegghengte toaletter og dusjløsning. Hovedbadet har i tillegg opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er levert av Drømmekjøkkenet og har glatte

fronter i mørkegrå utførelse. Innredningen består av benkeskap, overskap, høyskap samt kjøkkenøy med sitteplass. Benkeplaten er laminert og har nedfelt platetopp og vaskekum. Det er integrerte hvitevarer fra Miele, herunder kjøll-/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør i plast.

Leilighet har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregatet er plassert i himlingen i entré.

Vannbåren varme i vegghengte radiatorer.

Sikringsskap plassert i entré, utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Punktet omhandler forhold ved bygningen som kan medføre risiko for personskade, påvirke brukernes helse eller ha negative miljømessige konsekvenser. Vurderingen omfatter blant annet brannsikkerhet, elsikkerhet, fall- og klemfare, samt forekomst av materialer eller løsninger som kan være helseskadelige.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

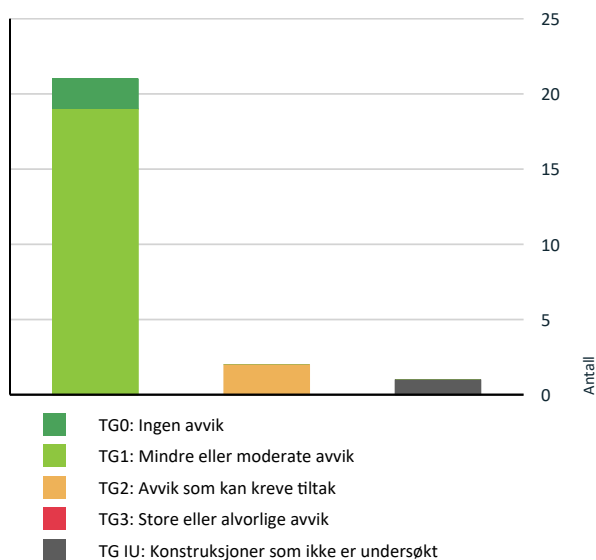
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

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

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 5. Etasje > Bad v/ entré > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > 5. Etasje > Bad v/ Soverom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2021

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Leiligheten benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er ferdigstilt i 2021, og det er pr befaringstidspunkt ikke registrert vesentlig vedlikehold utført etter oppføring. Valg av materialer og løsninger tilsier generelt lange vedlikeholdsintervaller, forutsatt normal bruk og belastning.

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på den enkelte seksjonseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen seksjonseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre tekniske installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, så lenge dette ikke medfører vesentlig ulempe for seksjonseier.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, inkludert nødvendig utskifting av glassruter, samt ytterdører til boligen. Den omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og innbygde rør eller ledninger i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Det anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Stikkontakter, dimmere, lysbrytere og termostater har blitt byttet ut i regi av eier som er faglært. Seks nye lamper er monter (over spisebord, i tak på kjøkken, gjesterom og hovedsoverom, samt to stk ved sengen på hovedsoverommet).
------	---------------	--

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer-/karmen og 3-lags isoler-/energiglass fra 2020.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering.

Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer. Vinduet på det ene soverommet er noe tungt å åpne/lukke. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

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

TG 1 Dører

Leiligheten har brann-/lydklassifisert entrédør (B30-dB44) og malt balkongdør i tre med 3-lags isoler-/energiglass.

Tilstandsrapport

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

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det adgang til en nordvendt balkong på ca 8 kvm. Balkongen har terrassebord på gulv og rekkverk av stål som er kledd innvendig med fasadeplater.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.

Andre utvendige forhold

Leiligheten ligger i et boligbygg over 5 etasjer, oppført i 2021. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner ført ned til faste og stabile masser. Bygget er fundamentert med støpt betongsåle og grunnmur i armert betong. Etasjeskillere er etablert med betongelementer, og de bærende konstruksjonene består av betong og stål. Yttervegger er utført i mur/betong. Fasadeflatene er kledd med fasadeplater og trepanel. Taket har flat utførelse og er tekket med takpapp/asfaltmembran. Det er etablert felles takterrasse for beboerne. Adkomst til leiligheten skjer via felles trappeoppgang eller heis.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 1-stavs parkett, flis på bad.

Vegger: Sparklet-/ malt gips, flis på bad.

Tak: Sparklet-/malt gips.

Overflater er en skjønsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.

Måleavvik:

Soverom.

5mm fra hjørne til hjørne.

3mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.

9mm fra hjørne til hjørne.

3mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en brukt bolig er å anse som normalt og må forventes.

Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD V/ ENTRÉ

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017 (TEK17).
Dokumentasjon: FDV-mappe og ferdigattest.

5. ETASJE > BAD V/ ENTRÉ

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislågt og taket er av sparklet og malt gips med downlights.

5. ETASJE > BAD V/ ENTRÉ

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislågt og rommet er utstyrt med elektriske varmekabler. Det er etablert nedfelt dusjnise i gulvet med mosaikkfliser.

5. ETASJE > BAD V/ ENTRÉ

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.



5. ETASJE > BAD V/ ENTRÉ

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, speil med innebygd LED-lys, veggmontert toalett, hengslede dusjvegger og opplegg til vaskemaskin/tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

5. ETASJE > BAD V/ ENTRÉ

1 TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via det balanserte anlegget, og tilluft via luftespalte under dørrbladet.

5. ETASJE > BAD V/ ENTRÉ

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke ønsket dette. Badet er under 5 år. På bakgrunn av alder og dokumentasjon er hulltaking vurdert som ikke nødvendig.

Det er gjennomført fuktsøk på flisoverflater i dusjonen uten at det ble registrert forhøyede eller unormale fuktverdier.

5. ETASJE > BAD V/ SOVEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017 (TEK17).

Dokumentasjon: FDV-mappe og ferdigattest.

5. ETASJE > BAD V/ SOVEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagt og taket er av sparklet og malt gips med downlights.

5. ETASJE > BAD V/ SOVEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet er utstyrt med elektriske varmekabler. Det er etablert nedfelt dusjnise i gulvet med mosaikkfliser.

5. ETASJE > BAD V/ SOVEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD V/ SOVEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, speil med innebygd LED-lys, veggmontert toalett og dusjvegg med skyvedør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

5. ETASJE > BAD V/ SOVEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via det balanserte anlegget, og tilluft via luftespalte under dørrbladet.

5. ETASJE > BAD V/ SOVEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke ønsket dette. Badet er under 5 år. På bakgrunn av alder og dokumentasjon er hulltaking vurdert som ikke nødvendig.

Det er gjennomført fuktsøk på flisoverflater i dusjonen uten at det ble registrert forhøyede eller unormale fuktverdier.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er levert av Drømmekjøkkenet og har glatte fronter i mørkegrå utførelse. Innredningen består av benkeskap, overskap, høyskap samt kjøkkenøy med sitteplass. Benkeplaten er laminert og har nedfelt platetopp og vaskekum.

Det er integrerte hvitevarer fra Miele, herunder kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Det er montert komfyrvakt og vannlekkasjedetektor.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over platetopp tilkoblet det balanserte anlegget.

Det er foretatt funksjonstest av kjøkkenvifte ved bruk av ett papirark. Avtrekksviften viser tilfredsstillende funksjon.

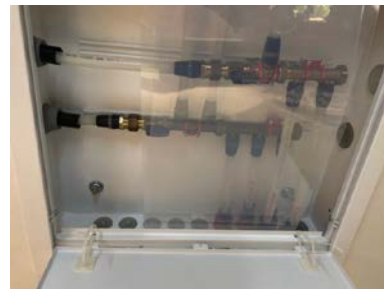
Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

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

Vurderingen gjelder kun rør og installasjoner som tilhører den aktuelle leiligheten. Felles vann- og avløpsstammer i bygget er ikke vurdert.



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør i plast.

Vurderingen gjelder kun rør og installasjoner som tilhører den aktuelle leiligheten. Felles vann- og avløpsstammer i bygget er ikke vurdert.

! TG 1 Ventilasjon

Leilighet har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregatet er plassert i himlingen i entré.

! TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i vegghengte radiatorer.

Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap plassert i entré, utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse.

Tilstandsrapport

Elanlegget er ikke tilstandsvurdert i henhold til NS 3600:2025 og er kun beskrevet. For vurdering av elanleggets tilstand må det innhentes el-tilsynsrapport fra autorisert elektroinstallatør.

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
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



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

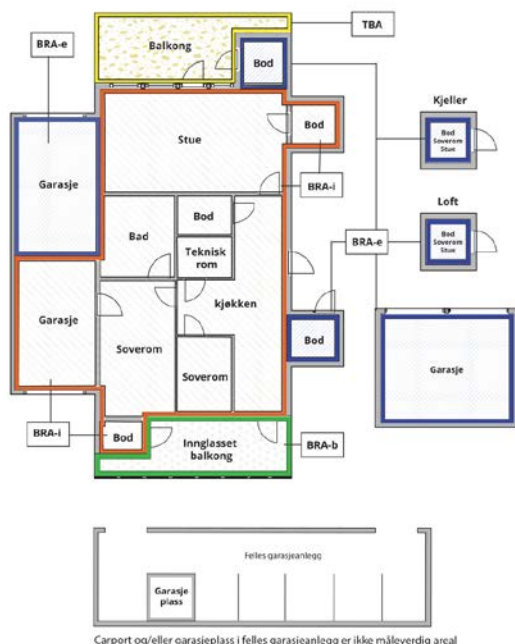
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. Etasje	75			75	8
Kjeller (nabobygg)		6		6	
SUM	75	6			8
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré, bad v/ entré, 2 soverom, stue/kjøkken, bad v/ soverom		
Kjeller (nabobygg)		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar:

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør
	Jonas Tangen Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	122	32		0	4961.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Parkveien 4A

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Langhus med overveiende småhusbebyggelse. Området har nærhet til skole, barnehage, offentlig kommunikasjon og lokale servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via vei. Det medfølger en parkeringsplass med elbil-lader i lukket garasjeanlegg i nabobygget.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringerne vil følge eiendommen ved salg. Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringerne vil følge eiendommen ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	04.02.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	05.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	09.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Jonas Tangen Olsen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Parkveien 4A

1405 Langhus

3207-122/32/0/56



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Fugen i dusjen på hovedbad hadde sluppet. En underentreprenør av Betonmast ble tilkalt og fikk utbedret feilen. De fjernet gammel silikon og silikonerte på nytt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Utbygger/Betonmast

Beskrivelse av arbeidet: Fjerne gammel silikon og silikonerte på nytt.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Det var feil med drenering på balkongen, noe som har vært feil hos samtlige seksjonseiere. Det ble ettermontert et beslag under terrassebord sommeren 2025, slik at problemet ble utbedret.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Betonmast

Beskrivelse av arbeidet: Det var feil med drenering på balkongen, noe som har vært feil hos samtlige seksjonseiere. Det ble ettermontert et beslag under terrassebord sommeren 2025, slik at problemet ble utbedret.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Det har blitt observert sølvkre i flere boliger, inkludert denne seksjonen. Styret satte i gang tiltak i samtlige blokker. Det ble lagt ut åte med gift annenhver meter ved hver eneste vegg i leilighetene. Siden den tid har jeg ikke observert noen skadedyr, og har heller ikke hørt om noen som har sett dette i ettertid.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Uvisst, firma i regi av styret

Beskrivelse av arbeidet: Det har blitt observert sølvkre i flere boliger, inkludert denne seksjonen. Styret satte i gang tiltak i samtlige blokker. Det ble lagt ut åte med gift annenhver meter ved hver eneste vegg i leilighetene. Siden den tid har jeg ikke observert noen skadedyr, og har heller ikke hørt om noen som har sett dette i ettertid.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: I privat regi av eier

Beskrivelse av arbeidet: Stikkontakter, dimmere, lysbrytere og termostater har blitt byttet ut i regi av eier som er faglært. Seks nye lamper er monter (over spisebord, i tak på kjøkken, gjesterom og hovedsoverom, samt to stk ved sengen på hovedsoverommet).

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

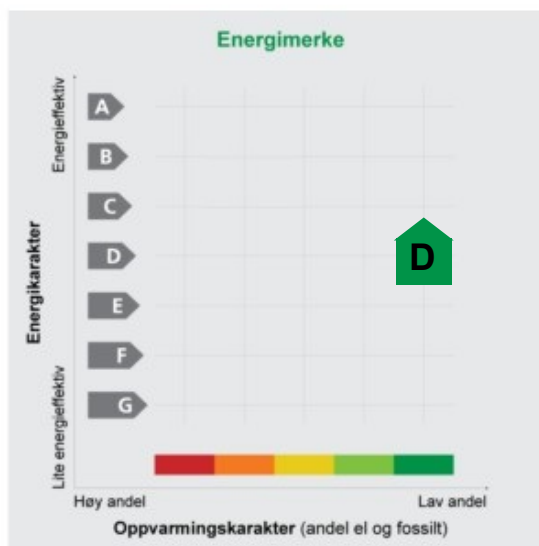
32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Adresse	Parkveien 4A
Postnr	1405
Sted	LANGHUS
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	122
Bnr.	32
Seksjonsnr.	56
Festenr.	0
Bygn. nr.	300734214
Bolignr.	H0501
Merkenr.	485a7671-bc79-41dc-8b63-14ea323c159c
Dato.	14 Oct 2022



Innmeldt av *****

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

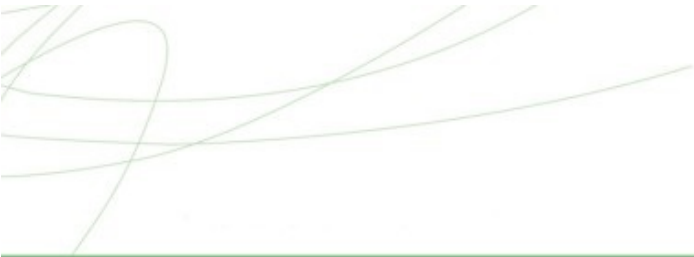
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.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 og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

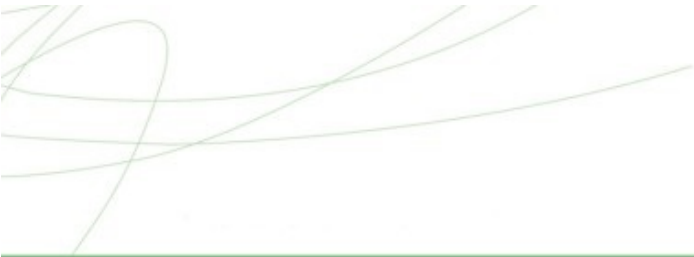
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Tiltak utendørs**

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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 byggskaader.



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.

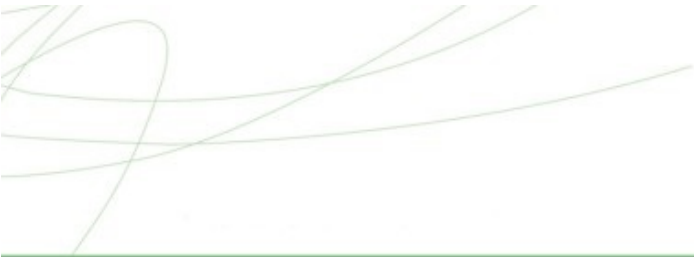
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear:	2021
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	75.8
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert ventilasjon



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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Parkveien 4A
Postnr/Sted: 1405 LANGHUS
Bolignr: H0501
Dato: 14.10.2022 13:12:38
Energimerkenr: 485a7671-bc79-41dc-8b63-14ea323c159c
Ansvarlig for energiattesten: *****
Energimerking er utført av: *****

Gårdsnr: 122
Bruksnr: 32
Seksjonsnr: 56
Festenr: 0
Bygningsnr: 300734214

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Nabolagsprofil

Parkveien 4A - Nabolaget Foss - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Langhus stasjon Linje L2	2 min 0.2 km
Langhus stasjon Linje 510, 516	3 min 0.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 22.5 km
Oslo Gardermoen	49 min

Skoler

Langhus skole (1-7 kl.) 425 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 266 elever, 13 klasser	16 min 1.3 km
Bøleråsen skole (1-7 kl.) 310 elever, 14 klasser	6 min 2.7 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 445 elever, 27 klasser	21 min 1.9 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	8 min 4.3 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	9 min 5.3 km

Ladepunkt for el-bil

Langhus Gård	3 min
Langhuset - Nordre Follo kommune	14 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

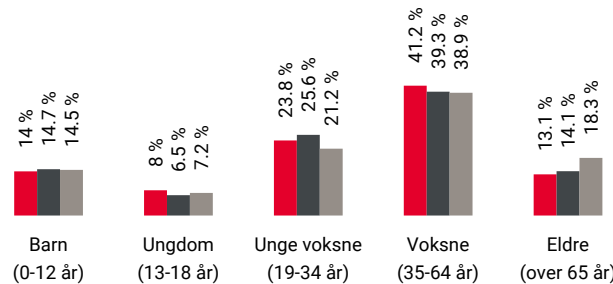
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Langhus barnehage (1-5 år) 94 barn	6 min 0.5 km
Dalstunet barnehage (1-5 år) 58 barn	6 min 0.6 km
Vevelstadsaga barnehage (1-5 år) 64 barn	11 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Langhus Gård	3 min
Meny Langhus	10 min



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

Primære transportmidler



1. Tog



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Støynivået

Lite støynivå 82/100



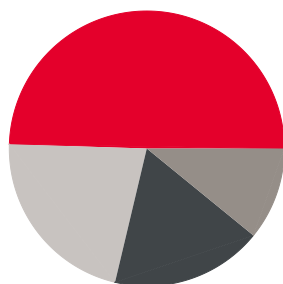
Kollektivtilbud

Veldig bra 81/100

Sport

⚽	Langhus skole	7 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	
⚽	Vevelstadåsen skole	15 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	1.3 km	
🚴	Puls Langhus	3 min	🚶
🚴	PULS Bøleråsen	6 min	🚗

Boligmasse

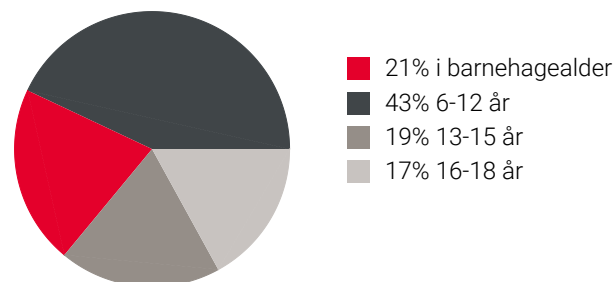


50% enebolig
18% rekkehus
11% blokk
22% annet

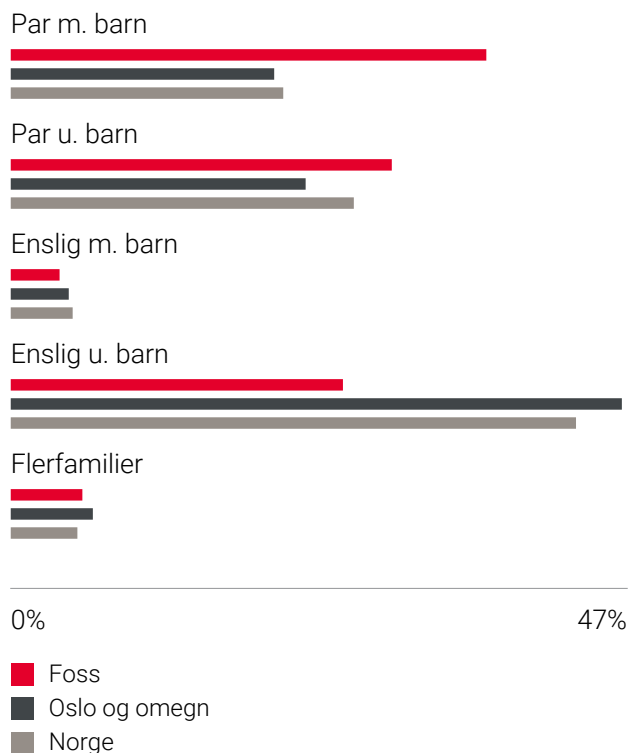
Varer/Tjenester

📦	Langhus Nærsenter	11 min	🚶
🏪	Apotek 1 Langhus	11 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

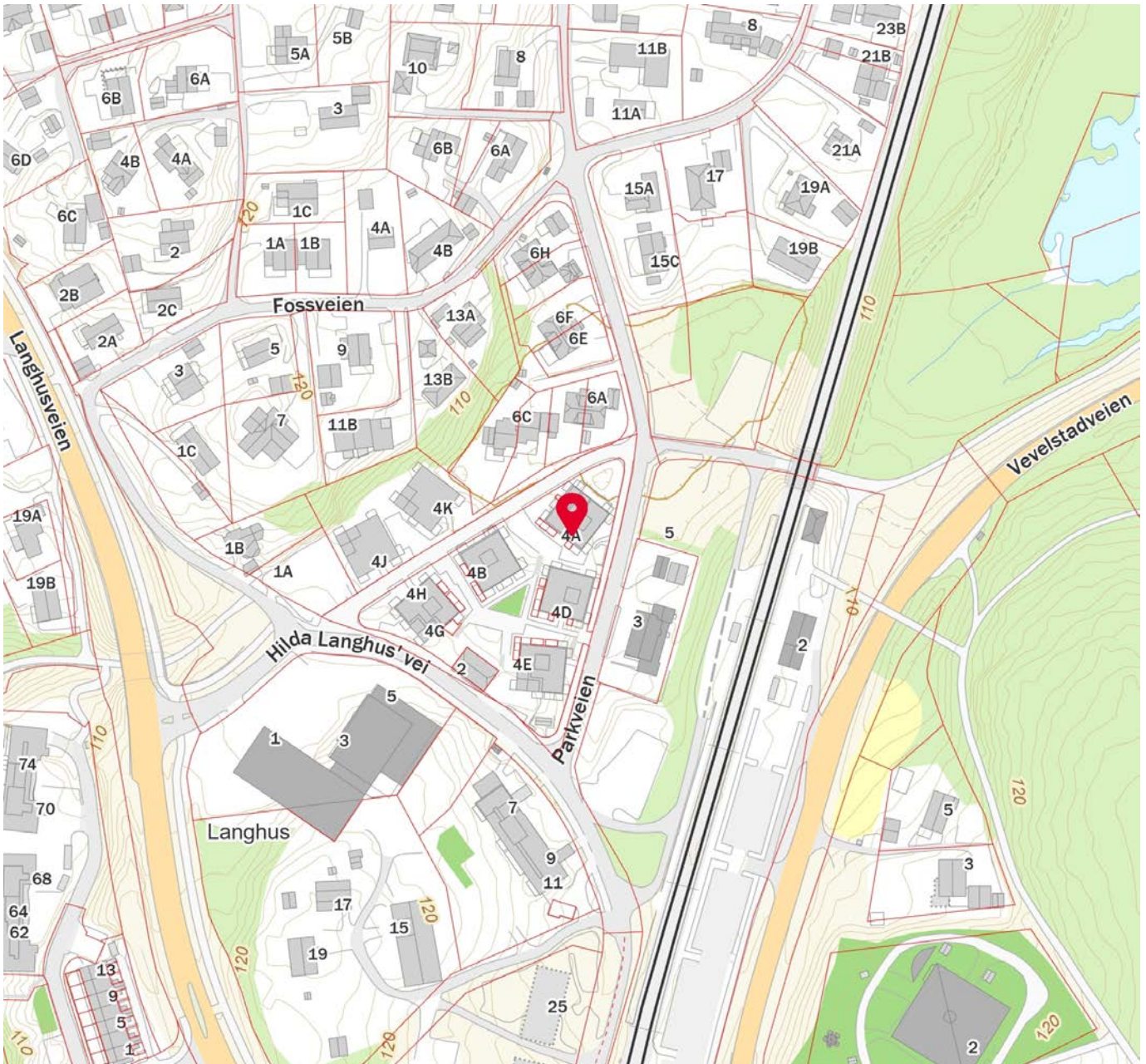


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 945

SAMEIET PARKVEIEN LANGHUS

Velkommen til årsmøte i SAMEIET PARKVEIEN LANGHUS

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 1. april kl. 09:00 og lukker 4. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/945>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET PARKVEIEN LANGHUS

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.

Forslag til vedtak

Kjersti Hjelset er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Lasse Andre Mortensen og Madiha Kahnum er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. Egenkapitalen reduseres.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital, egenkapitalen reduseres.

Vedlegg

1. Regnskap Parkveien 2024.pdf
2. Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 225.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 225.000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styrets sammensetning i 2024:

Styret i Sameiet Parkveien Langhus består i dag av tre menn og én kvinne:

- Styreleder: Ali-Hassan Anwar (valgt for to år i 2024)
- Styremedlem: Lasse Andre Mortensen (valgt for to år i 2024)
- Styremedlem: Robin Vikaune Ciovina (valgt for to år i 2024)
- Styremedlem: Madiha Khanum (på valg)

Fratrødt:

- Styremedlem: Mona Holm

Valg på årsmøtet 2025:

På årets årsmøte skal det velges to nye styremedlemmer. Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år.

Vi har tre kandidater som stiller til valg:

- Madiha Khanum (kvinne)
- Roman Artemov (mann)

- Line Amilie Dyrø Waag (kvinne)

Innstilling

Styret Sameiet Parkveien Langhus består i dag av tre menn og én kvinne. Styret anerkjenner av viktigheten av mangfold, kjønnsbalanse og kompetanse i styret. Vi ser verdien av både kompetanse, samt en balansert kjønns sammensetning blant styrets medlemmer. Vi mener spesielt at et mangfoldig styre bidrar til bedre beslutningstaking. Kandidatens kompetanse og motivasjon er ellers beskrevet i vedleggene.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Line Amilie Dyrø Waag
Beboer
- Madiha Khanum
Beboer
- Roman Artemov
Utleier

Vedlegg

1. Line Amilie Dyrø Waag.pdf
 2. Roman Artemov.pdf
 3. Madiha Khanum.pdf
-

Styrets årsrapport

2024 var et år som i stor grad har vært preget av tvistesaken om balkongene, løpende vedlikehold, henvendelser fra beboere og generell drift av sameiet. Styret har som vanlig koordinert og gjennomført de årlige servicene på det tekniske utstyret i sameiet og det er gjennomført årlig HMS-runde. I tillegg har vi besvart mer enn 250 henvendelser fra beboere i Vibbo, og vi har tilstrebet at alle skal få et svar innen rimelig tid. I løpet av året har vi inngått nye avtaler på leie av matter, vaskebyrå, service av brannanlegg, service av sprinkelanlegget, service av el.kjelen, kontroll av lekeplass og vask av søppelsjaktene.

Det har også vært noen ekstraordinære oppgaver i år, hvor den største har vært i forbindelse med tvistesaken mot utbyggeren i forbindelse med balkongene. Som det ble informert om på Vibbo har styret vunnet frem i saken og det vil bli utført utbedringer. Saken har lagt beslag på mye tid ifm. befaringer, møter/dialog med advokat og sakkyndige samt deltakelse og forberedelser for selve rettsmøtet. Vi har også hatt utfordringer med alvorlige brudd på ordensreglene som har tatt mye tid, samt at styret koordinerte skjevgkrebekjempelse i samtlige leiligheter i 4A. Det ble også kjøpt og montert kunst i samtlige oppganger for å gi et hyggeligere inntrykk. Vi har også arrangert høstfest på Melvin Pizza som bomiljøtiltak. Det har vært utfordringer med el.kjelen og vi har hatt flere befaringer med ulike leverandører for å ordne opp i dette.

Som dere ser fra regnskapet er resultatet for 2025 NOK - 162.565,-. Sameiet har oppspart betydelige midler de seneste årene og tåler dermed dette resultatet. Resultatet er svakere enn budsjettet og det er flere årsaker til dette. For det første har vi i 2024 betalt NOK 62.500,- for beis av terrassene i 2023. Dette er en kostnad som egentlig burde vært regnskapsført i 2023 slik at resultatet for 2023 burde vært NOK 22.000,- og ikke NOK 84.000,-. Videre har vi hatt en stor uforutsett kostnad i forbindelse med bytte av batteribackup på 17 dører i fellesarealene. Under service av dørene fant serviceleverandøren vår at det var behov for å bytte samtlige batteribackuper ettersom at det er krav om at det er strøm på disse. De batteribakupene som var montert kostet NOK 6.200,- (eks. MVA) å bytte, men vi fikk også alternativ til å sette opp nye UPS'er som kostet NOK 2.600,- per stk, og hvor man bare trenger å bytte batteriene hvert 2. år. Vi valgte det rimeligere alternativet da vi vurderer at de løpende kostnadene nå blir mye lavere. Dere ser de nye grå boksene som er montert over noen av dørene (der disse ikke er synlig er de montert bak himlingsplaten). Totalt kostet dette oss NOK 83.500,-. Korrigert for disse to ville årets resultat vært NOK -16.500,- (resultatet for 2023 ville fortsatt vært positivt på NOK 22.000,- om beisingen hadde blitt regnskapsført her). **Med bakgrunn i dette har styret derfor besluttet å redusere årets styrehonorar med NOK 25.000,- til 225.000,-.** Det fremheves også at vi har hatt ekstraordinært høye kostnader ifm. oppsigelse av avtalen med Schneider på service av brannanlegget (vi er i dialog om refusjon av deler av disse) og for luking av grøntarealet. Dette er kostnader vi sannsynligvis ikke vil pådra oss neste år.

Styret har siden oppstart hatt et stort fokus på å ikke pådra oss unødvendig høye kostnader som medfører unødvendige økninger i felleskostnadene. Vi ser nå at vi begynner å nå et tak på hvor mye vi klarer å kontrollere ettersom flere av avtalene har blitt inflasjonsjustert over flere år hvor inflasjonen har vært unormalt høy. Vi forsøker å kontinuerlig bytte avtaler med rimeligere alternativer hvor det er mulig. Samtidig er det lite rom for å håndtere uforutsette kostnader/vedlikehold, og styret vurderer at det er nødvendig at vi ikke bruker opp alt av oppsparte midler. Vi har derfor konkludert med at vi øker felleskostandene med 5% fra og med Juni 2025. Vi tar ikke lett på dette, men vi mener det er fornuftig å gjøre nå. Vi har ikke økt felleskostandene siden sameiet ble etablert, selv om vi har vært i en periode hvor alt har blitt vesentlig dyrere. Vi har gjort en ganske stor jobb med å holde kostnadene så lave som mulig, men ser nå behovet for mer fleksibilitet til å håndtere fremtidig vedlikehold.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 365 412,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET PARKVEIEN LANGHUS
ORG.NR. 928 113 612, KUNDENR. 945

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 375 284	2 930 004	3 375 000	3 375 000
Andre inntekter	3	56 779	446 447	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 432 063	3 376 451	3 375 000	3 375 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-31 725	-31 700	-31 700
Styrehonorar	5	-250 000	-225 000	-225 000	-225 000
Revisjonshonorar	6	-13 500	-16 620	-15 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-141 453	-141 850	-138 000	-145 000
Konsulenthonorar	7	-52 956	-4 688	0	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-785 929	-562 480	-355 000	-399 000
Forsikringer		-250 844	-244 694	-250 000	-300 000
Andre anlegg		0	0	-103 500	-104 000
Energi/fyring		-910 304	-1 055 217	-1 200 000	-1 000 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-367 938	-360 840	-360 000	-374 000
Andre driftskostnader	9	-819 096	-673 153	-631 000	-940 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 627 270	-3 316 267	-3 309 200	-3 541 200
DRIFTSRESULTAT		-195 207	60 184	65 800	-162 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	35 125	24 672	0	0
Finanskostnader	11	-2 482	-515	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		32 643	24 157	0	0
ÅRSRESULTAT		-162 564	84 341	65 800	-162 200
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-162 564			
Til opptjent egenkapitalt			84 341		

SAMEIET PARKVEIEN LANGHUS
ORG.NR. 928 113 612, KUNDENR. 945

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 712	2 022
Forskuddsbetalte kostnader		172 688	0
Andre kortsiktige fordringer	12	569 773	370 488
Driftskonto OBOS-banken		214 826	48 652
Sparekonto OBOS-banken		305 903	0
Innestående i andre banker		0	986 564
SUM OMLØPSMIDLER		1 276 902	1 407 726
SUM EIENDELER		1 276 902	1 407 726
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		734 144	896 708
SUM EGENKAPITAL		734 144	896 708
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		73 598	48 651
Leverandørgjeld		463 646	212 676
Annen kortsiktig gjeld	13	5 514	249 690
SUM KORTSIKTIG GJELD		542 758	511 018
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 276 902	1 407 726
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 04.03.2025

Styret i Sameiet Parkveien Langhus

Ali-Hassan Anwar /s/

Robin Vikaune Ciovina /s/

Madiha Khanum /s/

Lasse-André Mortensen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	2 050 884
Felleskostnader likt	879 120
Internett/bredbånd	368 280
Filter	68 600
Strøm bod	8 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 375 284

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	36
Refusjon skadesak	56 743
SUM ANDRE INNETEKTER	56 779

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

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 2023/2024, og er på kr 250 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 4 060, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-36 719
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 638
OPAK	
AS	-12 600
SUM KONSULENTHONORAR	-52 956

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-223 269
Drift/vedlikehold VVS	-42 475
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-68 030
Drift/vedlikehold heisanlegg	-141 374
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-18 825
Drift/vedlikehold brannsikring	-143 146
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-73 697
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-29 125
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-25 988
Egenandel	
forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-785 929

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-160 779
Container	-4 900
Annet	
driftsmateriale	-13 821
Vaktmestertjenester	-225 875
Vakthold	-105 695
Renhold ved firmaer	-288 013
Andre fremmede tjenester	-862
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 060
Andre kontorkostnader	-9 754
Porto	-39
Kontingenter	-1 292
Gave, fradragsberettiget	-160
Bank- og kortgebyr	-3 346

Velferdskostnader	-500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-819 096

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	25 856
Renter driftskonto i OBOS-banken	2 647
Renter sparekonto i OBOS-banken	5 903
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	719
SUM FINANSINNTEKTER	35 125

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-2 482
SUM FINANSKOSTNADER	-2 482

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker (gjøres opp i 2025)	175 184
Kundeutbytte 2024 Gjensidige Forsikring, utbetales i 2025	25 856
Viderefakturerings J og K, faktureres i 2025	368 733
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	569 773

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Kreditering av viderefakturerings gjort i 2024. Krediteres i 2025	-5 204
Utlegg foretatt i 2024, refunderes i 2025	-310
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 514

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Parkveien Langhus som viser et underskudd på kr. 162.564. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 selskapets 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 avvirket.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 MVA

Telefon: +47 23 31 07 20

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/revisionsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 MVA

Telefon: +47 23 31 07 20

Elektronisk signatur

Signert av

Skagly, Roger



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

20.03.2025 13:08:05

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Jeg heter Line Amilie (bruker bare Amilie). Er 23 år og bor sammen med samboeren min Hallvard. Jeg studerer master i rettsvitenskap på UiO (blir jurist etter fem år), går nå på andre året. Ved siden av studiet jobber jeg på Gullsmed Thune på Ski storsenter og i trygderetten. Før jeg startet på studiet tok jeg et årsstudium i tverrfaglige kjønnsstudier, jeg var også et år i forsvaret.

Min motivasjon for å sitte i styret er at jeg ønsker å få bedre innsikt i sameiet og sørge for at vi finner de beste løsningene. Jeg trives svært godt på Langhus og ønsker å opprettholde trivsel samt sikre verdiøkning for alle sammen.

Jeg håper jeg kan bidra med verdifulle synspunkter til styret.

Jeg (Roman Artemov) ønsker å stille som kandidat til styret i vårt boligsameie hvor jeg er seksjonseier i Parkveien 4B. Med lang erfaring fra styrearbeid, byggebransjen og drift av boligsameier, kan jeg bidra til effektiv forvaltning, kostnadsoptimalisering og miljøvennlige løsninger.

Erfaring og kompetanse

1. Styrevant og resultatorientert:

a. Styremedlem i en sameiet/velforening med 99 eneboliger og rekkehus (2014–2019), hvor jeg jobbet med reklamasjoner mot utbygger og sikret flere utbedringer, kommunikasjon med naboer, etablering av vedlikeholdsplaner og rutiner.

b. Styreleder og styremedlem i et annet boligsameie i seks år, hvor vi fikk gjennomslag for krav via forliksrådet og rettssystemet.

2. Bygge-, drifts- og juridisk kompetanse:

Prosjekt- og byggeleder med ca 12 års erfaring bransjen hvor 7 av de er fra offentlige prosjekter i Nordre Follo.

Inngående kjennskap til byggesak, vann og avløp, vei og park samt forhandlinger med store entreprenører.

Erfaring med konflikthåndtering og juridiske prosesser i bygg- og eiendomssaker, inkludert forhandlinger, reklamasjoner og krav mot utbyggere og entreprenører som AF Gruppen, Betongmast, NCC og Veidekke.

God forståelse av TEK17, Byggforsk, Sintef og relevant rettspraksis.

3. Fokus på bærekraft og økonomi:

Erfaring med ENØK-tiltak og miljøvennlige løsninger som solceller, fjernvarme og energieffektiv belysning.

Langsiktig planlegging for å redusere sameiets drifts- og vedlikeholdskostnader.

4. God beboerdialog og medvirkningsprosesser:

Erfaren i å balansere beboernes ønsker med sameiets økonomi.

Tror på åpen og inkluderende kommunikasjon for et godt bomiljø.

Hvorfor velge meg?

Min erfaring med styrearbeid, teknisk forvaltning, konfliktløsning og økonomistyring gjør meg til en ressurs for sameiet. Jeg ønsker å bidra til en bærekraftig, transparent og økonomisk ansvarlig drift.

Jeg håper på tilliten til å bidra i styret og ser frem til muligheten til å gjøre en positiv forskjell.

Jeg heter Madiha Khanum, og jeg er 32 år. Jeg er utdannet siviløkonom og jobber i bank med antihvitvasking.

Jeg har sittet i styret siden det ble opprettet og jeg kjenner godt til arbeidet. Jeg er også styreleder i garasjesameiet og har styreledererfaring.

Jeg synes det er viktig med riktige kandidater i boligsameiet for at det skal gi trivles til bomiljøet, samt også at det er ett godt arbeidsmiljø i styret. Jeg har meldt meg frivillig med i grøntareal gruppen og liker å bidra med det lille ekstra for at alle skal trives. Jeg er meget engasjert og motivert for å gjøre en god jobb som styremedlem. Kunnskapen jeg har tilegnet meg gjennom jobb og sitte i styret har hjulpet meg med å utvikle meg, og gi meg mer kunnskap som jeg kan bidra med i boligsameiet.

Jeg er målrettet, og jeg prioriterer arbeidsoppgavene mine i boligsameiet.
Med dette vil avslutte med å si at jeg håper å bli valgt videre i boligsameiet.

Mvh,

Madiha Khanum

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 1.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 4.04.25

Selskapsnummer: 945 Selskapsnavn: SAMEIET PARKVEIEN LANGHUS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Kjersti Hjelset er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Lasse Andre Mortensen og Madiha Kahnum er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital, egenkapitalen reduseres.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 225.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Line Amilie Dyrø Waag

☐ Madiha Khanum

☐ Roman Artemov



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.

VEDTEKTER FOR SAMEIET PARKVEIEN LANGHUS

Fastsatt av utbygger, i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Parkveien Langhus, og har gårdsnummer 122 og bruksnummer 32 i Nordre Follo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 04.10.2021.

1.1 HVA SAMEIET OMFATTER

Sameiet består av 97 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner, fordelt på 5 blokker.

Under blokkene er det felles kjeller med boder, parkering og tekniske rom. Kjelleren er organisert som en egen anleggseiendom med gårds-/bruksnr. 122/155, men trappe/heisrommene under hver enkelt blokk tilhører eierseksjonssameiet.

Anleggseiendommen er tingsrettslig sameie hvor Sameiet Parkveien Langhus, naboeiendommen (gnr/bnr 122/152), samt eiere av garasjeplasser og ekstra boder i kjelleren er sameiere. Det er utarbeidet egne vedtekter for anleggseiendommen som regulerer forholdet mellom sameierne.

Balkonger er del av boligseksjonene, markterrasser og private hager er organisert som tilleggsdeler, det samme gjelder noen takterrasser. Øvrige takterrasser og uteareal er fellesareal.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Sameiet Parkveien Langhus og naboeiendommen med gårds-/bruksnr. 122/152 har gjensidig bruksrett til felles utearealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.3.a Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

2.4. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles slik at 30% deles likt, og 70% fordeles etter sameiebrøken.

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

For at kostnader skal kunne fordeles etter forbruk, må de kunne måles og avregnes, og styret kan i slike tilfeller beslutte fordeling etter forbruk.

De kostnader som sameiet blir fakturert med like deler pr. seksjon, kan styret vedta skal dekkes av seksjonseierne med like deler.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller fjerde ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- 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) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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 etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, belysning, skilt, reklame, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret. Slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette

gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.6. Fellesregler om forsikringsskader

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

I de tilfeller der sameiets forsikring benyttes til dekning av skader i egen seksjon som gjelder forhold der seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, skal seksjonseier dekke egenandelen.

6. MISLIGHOLD

6.1. 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. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.

7.2. Ordinært årsmøte

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.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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.

Bestemmelsene punkt 7.2 annet ledd gjelder tilsvarende for ekstraordinære årsmøter.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet 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.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsrapport
- b) behandle og eventuelt godkjenne regnskap for foregående kalenderår
- d) velge styremedlemmer

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede 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.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. 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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptretr ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22 a.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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, besluttet 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens 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 seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon 1 stemme.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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.

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3-5 medlemmer (inklusive styreleder).

Årsmøtet kan velge 1-2 varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene.

8.4. 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.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet.

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. 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.

8.6. 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.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Sameiet forpliktes av styreleder og et styremedlem i fellesskap, eller to styremedlemmer i fellesskap, når det ligger et gyldig styre- eller årsmøtevedtak bak.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være ureddelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren 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.

Punkt 8.7 fjerde ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert revisor.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

12. SPESIELLE BESEMMELSER

12.1 Anleggseiendommen (felles kjeller under blokkene og naboeiendommen gnr/bnr 122/152), har egne vedtekter som regulerer bruken av anleggseiendommen og forholdet mellom sameierne i anleggseiendommen.

12.2 Sameiet Parkveien Langhus og naboeiendommen med gårds-/bruksnr. 122/152 har gjensidig bruksrett til felles utearealer.

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Fremtiden Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Grønland/Bjørsvika v/Karl Sigurd Kjos
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO
E-post: karl.kjos@aktiv.no

Deres ref.: 1002260044 . Vår ref.: 0945-1-56

Dato: 04.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Parkveien Langhus
Organisasjonsnr: 928113612
Seksjonseier: Olsen, Jonas Tangen
Medeier:
Leilighetsnummer: 56
Adresse: Parkveien 4 A, 1405 LANGHUS
Seksjonsnummer: 56
Gnr. 122
Bnr. 32

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 90711864.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, 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.

Fra 01.01.26 trekkes kostnad for strøm ut fra felleskostnadene og justeres ned 40,8%. Nye felleskostnader økes med 6%. Grunnen til at strøm trekkes ut fra felleskostnadene er på grunn av avtale med Ecoguard om månedlig avregning etter faktisk forbruk.

Boligselskapet har avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til varmt vann og varme energi, faktureres månedlig via felleskostnadene og vil variere etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Du som beboer kan logge deg inn hos EcoGuard, i Curves, og hente ut informasjon om ditt forbruk.

Vi er ny forretningsfører fra 01.01.2024. Tidligere forretningsfører er: Enqvist Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameie via tidligere forr.fører. Selger må gjøres kjent med at eventuelt utestående blir etterfakturert. Det er ikke alle som har eksklusive rett til garasjeplass i Parkveien Garasjesameie (gnr. 122, bnr. 155. ideell: 3/367 eventuelt 3/385 om selger har eget parkeringsnummer), dette må avklares med selger. Md. garasjeleie kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. Vi forutsetter at garasjeplass følger ved salg av seksjonen, og må få særskilt beskjed dersom garasjen er solgt utenom. Det sendes egen giro for garasjeleie. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser. Se vedtektene til Parkveien Garasjesameie. For de som har eksklusive rettigheter for ekstra bod (ideell andel 1/385).

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 434,44,-

Herav:

Brøk
Internett/Bredbånd
Likt

Pr. dags dato
1 347,44
310,00
777,00

Evt. fremtidig endring:

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. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	402,-
Fradragsberettigede kostnader:	29,-
Annen formue:	13 876,-
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 Einar Espe Eliassen pr. e-post: enar.eliassen@obos.no eller telefon: 22 03 28 04.

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/Ali Hassan Anwar, e-post: parkveien-langhus@styreverrommet.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 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 04.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	122	Bruksnr.	32	Festenr.		Seksjonsnr.	56
Adresse	Parkveien 4A, 1405 LANGHUS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	8 200,06 kr
Renovasjon	3 055,96 kr
Vann	7 767,24 kr
Sum	19 023,26 kr

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann eiendom uten vannmåler	15%	91 m2	47.17	1/1	0 %	4 292,74 kr	752,17 kr
Avløp eiendom uten vannmåler	15%	91 m2	49.02	1/1	0 %	4 461,23 kr	667,15 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	443,11 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	652,82 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	4081.00	1/1	-20 %	3 264,80 kr	544,13 kr
					Sum	18 145,77 kr	3 059,38 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UMLEVERING 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.

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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Parkveien 4A
1405 LANGHUS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karl S. Kjos

Telefon: 414 09 949
E-post: karl.kjos@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre