



aktiv.

Oppegårdveien 201, 1405 LANGHUS

**Langhus - Pen 2-roms -
Oppgradert 2020/2021 - Solrik
balkong med utsikt - Perfekt
førstegangskjøp**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Anine Lind

Mobil 921 33 023
E-post anine.lind@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

Gudes gate 2, 1530 Moss, 1530 MOSS. TLF. 69 25 25 51

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 2 776,-
Omkostn.: Kr 73 900,-
Total ink omk.: Kr 2 976 676,-
Felleskostn.: Kr 1 722,-
Selger: Ole Ronde

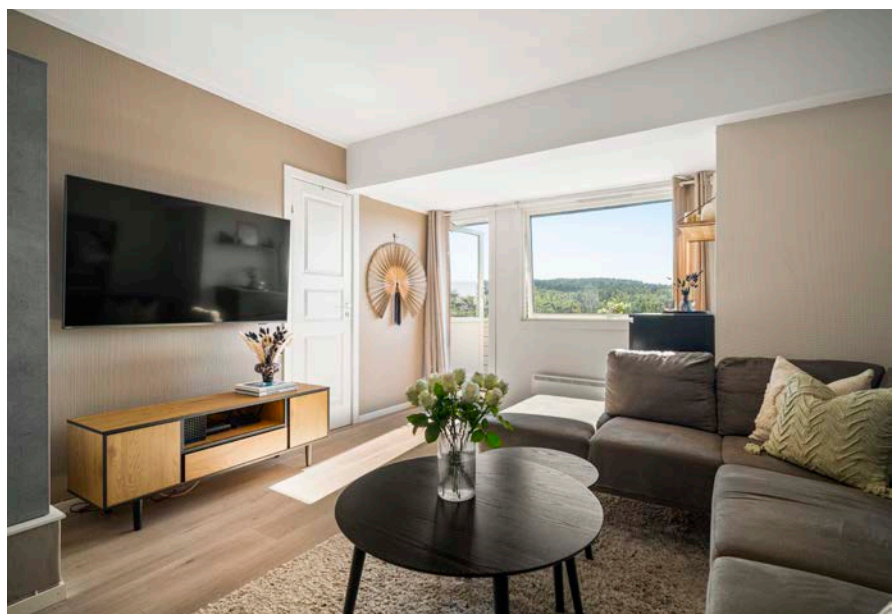
Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 38/42 kvm
Tomtstr.: 41854.2 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 122, bnr. 84
Snr. 112
Oppdragsnr.: 1114250047

Langhus - Pen 2-roms - Oppgradert 2020/2021 - Solrik balkong med utsikt - Perfekt førstegangskjøp

Arealeffektiv 2-roms leilighet med usjenert beliggenhet og utsikt mot fine grøntarealer. Leiligheten ligger i den innerste blokka som gir lite gjennomkjøring og er derfor i rolige og stile omgivelser.

Høydepunkter:

- Solrik balkong med utsikt på 4 kvm
- Markise på balkong (Ny duk)
- Nye laminatgulv i hele leiligheten i 2020
- Badet er oppgradert med nytt dusjkabinett, servant og speilskap
- Oppgradert kjøkken
- Elektriker har rehabilitert sikringsskap og lagt opp ny kurs til induksjonstopp
- Blokka har to innganger, så det er kort vei til tog, med snarvei fra baksiden
- Gangavstand til Kiwi, Coop extra og treningssenter.
- Kort vei til Oslo, enten med tog fra Langhus stasjon eller buss til Ski (3 stopp) og hurtigtog derfra til Oslo på 11 min



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	47
Energiattest	52
Nabolagsprofil	58
Budskjema	179

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 38 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 42 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 38 m² Bad, soverom, stue/kjøkken, entre/gang og bod.

BRA-e: 4 m² Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet, tallene er rundet til nærmeste hele tall.

Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Boligen ble målt til ca. 38,37m², avrundes til 38m². Yttervegger er ikke medregnet i arealet.

Boden ble målt til ca. 4,13m², avrundes til 4m².

Balkongen ble målt til ca. 4,29m², avrundes til 4m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

41854.2 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt på 41 854m².

Opparbeidet med utearealer, plen og beplantning, sittegruppe, lekeplass.

Beliggenhet

Eiendommen er høytliggende i terrenget, noe som gir leiligheten en særdeles god intern plassering med vakker utsikt over nærområdet.

Sameiet ligger i et rolig og etablert boligområde uten gjennomgangstrafikk.

Fra Langhus Terrasse er det gangavstand til kollektivtransport, dagligvarehandel, treningssenter og serveringssteder. I umiddelbar nærhet ligger Nøstvedtmarka, et populært turområde med kulturhistoriske severdigheter. Om vinteren prepareres det skiløyper, og det tilbys servering på Stuene.

I nærområdet finner man også Oppegård Golfklubb, som tilbyr en 18-hulls bane, proshop og restaurant. Vinterstid benyttes området som skiarena med lysløyper og kunstsno. På sommeren er det kort vei til Tussetjern – en idyllisk og barnevennlig badeplass med sandstrand, svaberg og grønne områder velegnet for rekreasjon og sosiale aktiviteter.

Sofiemyr huser The Well – Nordens største spa- og badeanlegg for voksne. Her finner man et nyåpnet hotell med takrestaurant, bar, lounge og selskapslokaler.

Langhus Terrasse har en sentral beliggenhet med omtrent lik avstand til både Ski Storsenter og Kolbotn Torg. Begge destinasjoner tilbyr et bredt utvalg av butikker, spisesteder, kino og kulturhus med konserter og forestillinger fra kjente artister. For mer informasjon om kulturtilbud, se Kolben og Rådhuseteateret.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Jung Bui

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om

forhold som har fått TG 2, ingen bygningsdeler har TG3.

Våtrom: Overflater vegger og himling:

- Sprekk/riss i fug.
- Hull etter festepunkter.
- Sprekker i silikon.
- Skader/hakk på fliser.

Våtrom: Overflater gulv:

- Sprekk/slipp i silikon, merknaden har ikke behov for strakstiltak.
- Malte fuger.
- Bom/hulrom under flis.
- Sopp/muggdannelser i silikon/fug.

Våtrom: Membran, tettesjikt og sluk:

- Tegn på feil utførelse rundt vedørende rørgjennomføringer fra gulv og vegg.
- Uvisst membran rundt sluk, da det var begrenset tilgang på befaringsdagen.
- Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
- Ikke fremvist dokumentasjon.

Kjøkken:

- Knirk i gulv.
- Hakk/riss/skader på fronter.
- Manglende komfyrvakt.
- Uvisst hvor avtrekksvifte er tilkoblet videre.

Andre rom:

- Hakk/riss/hull/sprekker på vegger.
- Knirk/hakk/nivå forskjell på gulv.

Vinduer og ytterdører:

- Påvist avvik ved utvendig tetting rundt balkongdør.
- Kun enkelte bygningsdelen ble funksjonstestet, ingen merknader på befaringsdagen.

Av den grunn er ikke alle vinduer kontrollert.

Avvik kan derfor forekomme.

Balkonger, verandaer og lignende:

- Avskalling, deformasjoner, riss, sprekker på overflater.
- Vedlikeholdsbehov.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:

- Vannanlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.
- Ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.

- Deler av anlegget vurderes det som over forventet levetid.

Varmtvannsbereder:

- Varmtvannsbereder er ikke lekkasjesikret.
- For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.

Ventilasjon:

- Manglende avtrekksvifte på bad. Kontakt styre for krav og regler for montering.
- TG1 gir kun ved balansert ventilasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært. Rehab av sikringskap og lagt opp ny kurs til induksjonstopp.

Lysglimt.

Tilleggs kommentar:

Det er oppgradert kjøkken hvor det er satt opp nytt kjøkkenarmatur, ny oppvaskkum og benkplater, nye benkskap og overskap på den ene siden. Det er lagt laminat gulv i hele leiligheten. Det er byttet dukk på markise. Satt opp nytt dusjkabinett. Servant og speilskap på badet er byttet. Det har blitt gjort rehab av sikringsskap samt ny kurs til induksjontopp. Dette har vært utført av Elektriker fra Lysglimt.

Innhold

Boligen inneholder: Bad, soverom, stue/kjøkken, entré/gang og bod.

Standard

Takstmann sin overordnet faglig vurdering av eiendommen:

Bolig fra 1977, med noe oppgraderinger i nyere tid. Ved nivå måling av gulvet med laser, ble det målt opp til ca. 13mm høydeforskjell inne i boligen. Takstmann anser dette som normalt. Boligen har avvik/merknader som er beskrevet i rapporten, og angitte tiltak/utbedrings forslag gis iht. fra befaringsdagen. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til

medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Alle hvitevarer på kjøkken medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har en avtale med Telenor.

Parkering

Parkering i gaten etter gjeldende bestemmelser for området.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

83919742

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
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Selger hadde et strømforbruk i 2024 på ca. 6000KwH.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 2 900 000

Kommunale avgifter

Kr 14 455

Kommunale avgifter år

2024

Formuesverdi primær

Kr 628 079

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 512 315

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud 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

Eierbrøk

1/421

Felleskostnader inkluderer

Kr 1722,- pr. måned inkluderer. Kostnadene er fordelt som følger: - renteutgifter: kr14 ,-
- avdrag: kr 133 ,- - driftsutgifter: kr 1419,- Avsetning vedlikehold: kr. 156,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 722

Andel Fellesgjeld

Kr 2 776

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

06.08.2025

Kommentar fellesgjeld

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

Vedlikeholdsprosjekt og fellesgjeld – informasjon til kjøper

Sameiet har vedtatt et større vedlikeholdsprosjekt som omfatter blant annet takomlegging med terrasser, forbedring av avrenningssystem, nye fasadeplater, utskifting av sluk og avløp, samt tiltak knyttet til luft-til-luft-varmesystemer. Prosjektet er budsjettert til totalt kr 39.050.000, og skal finansieres gjennom et felles lån.

Det er ikke utarbeidet en spesifikk beregning for denne leiligheten, men for den minste enheten i sameiet er det beregnet en økning i felleskostnader på kr 1.265 per måned, fordelt på renter og avdrag og fellesgjeld på kr. 181.821,-. Det anbefales at interessenter setter seg godt inn i kostnadsoverslaget som er vedlagt prospektet, da dette gir en detaljert oversikt over prosjektets omfang og økonomiske konsekvenser.

Avdrag Fellesgjeld

Kr 133

Rentekost. fellesgjeld

Kr 14

Andel fellesformue

Kr 6 473

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Langhus Terrasse Sameie

Organisasjonsnummer

983823947

Om sameiet

Boligsameiet har avtale med Telenor(tidligere Canal Digital) på TV og bredbånd.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse, men styret skal få beskjed om at det er ny eier.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.
Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å holde kjæledyr som hund og katt, og styret skal informeres om dette.
Andre type kjæledyr krever forhåndsgodkjenning av styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 122, bruksnummer 84, seksjonsnummer 112 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:

3207/122/84/112:

31.08.1972 - Dokumentnr: 4325 - Skjønn

SKI KOMMUNE - SKI TOMTESELSKAP SAK. B-17/1971

Overført fra: Knr:3207 Gnr:122 Bnr:84

Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.1973 - Dokumentnr: 1252 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:3207 Gnr:122 Bnr:84

Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.1973 - Dokumentnr: 5476 - Best. om vann/kloakkledn.

VEDTAK AV KOMMUNENS REGLEMENT

Overført fra: Knr:3207 Gnr:122 Bnr:84

Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.1977 - Dokumentnr: 3835 - Best. om vann/kloakkledn.

RETT FOR SKI VANNVERK TIL NØDVENDIG REPARASJON OG ETTERSYN
AV LEDNINGER SOM LIGGER GJENNOM HUS 1 OG VED SIDEN AV HUS 4.
KAN IKKE AVLYSES UTEN SKI VANNVERKS SAMTYKKE.

Overført fra: Knr:3207 Gnr:122 Bnr:84

Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.1979 - Dokumentnr: 7691 - Erklæring/avtale

GNR. 122 BNR. 84 SKAL BETEGNES SOM "LANGHUS TERRASSE".

Overført fra: Knr:3207 Gnr:122 Bnr:84

Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1983 - Dokumentnr: 3802 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:125 Bnr:3

BESTEMMELSER OM RETT TIL Å BRENNE HALM M.M.

Overført fra: Knr:3207 Gnr:122 Bnr:84

Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1983 - Dokumentnr: 7711 - Urådighet

Rettighetshaver: Langhus Terrasse Sameie

Org.nr: 983 823 947

Overdragelse skal godkjennes av styret

13.01.1984 - Dokumentnr: 445 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3207 Gnr:122 Bnr:84
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.1990 - Dokumentnr: 11558 - Erklæring/avtale
Sameiebrøken rettes fra 1/419 til 1/421
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1992 - Dokumentnr: 14026 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:125 Bnr:216
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:125 Bnr:217
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:125 Bnr:218
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:125 Bnr:219
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1992 - Dokumentnr: 14030 - Bestemmelse om veg
Vegrett for 14 eneboliger på felt C, Nordre Dahl.
Bestemmelser om vedlikehold.
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1975 - Dokumentnr: 304 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 112
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/421
Eiendommen er seksjonert i flere dagboknr:
6012/1977, 9473/1978, 4630/1980, 7313/1981, 4244/1983

25.06.2014 - Dokumentnr: 523761 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 112
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/421

Reseksjonering
Snr. 114 er opprettet fra tidligere fellesareal.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for hele bygget datert 22.12.1983. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold: Inngangsdørenes lukkemekanisme justeres.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.12.1983.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter. Kortidsutleie som aribnb, kan kun skje etter styregodkjennelse.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 900 000 (Prisantydning)

2 776 (Andel av fellesgjeld)

2 902 776 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

72 550 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

73 900 (Omkostninger totalt)

84 800 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

87 600 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 976 676 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 987 576 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 990 376 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 73 900

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring

Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Kommunale opplysninger

14 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørshonorar

4 914 Opplysninger fra forretningsfører (kan variere)

2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 900 Tilretteleggingsgebyr

1 500 Visninger/overtakelse per stk.

3 500 Eierskiftegebyr (kan variere)

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 87 714

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr. 9.900,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Anine Lind

Daglig leder / Eiendomsmegler

anine.lind@aktiv.no

Tlf: 921 33 023

Ansvarlig megler bistås av

Helene Ellefsen

Eiendomsmegler

helene.ellefsen@aktiv.no

Tlf: 415 51 060

Oppdragstaker

Aktiv Moss AS, organisasjonsnummer 934611330

Gudes gate 2, 1530 Moss,

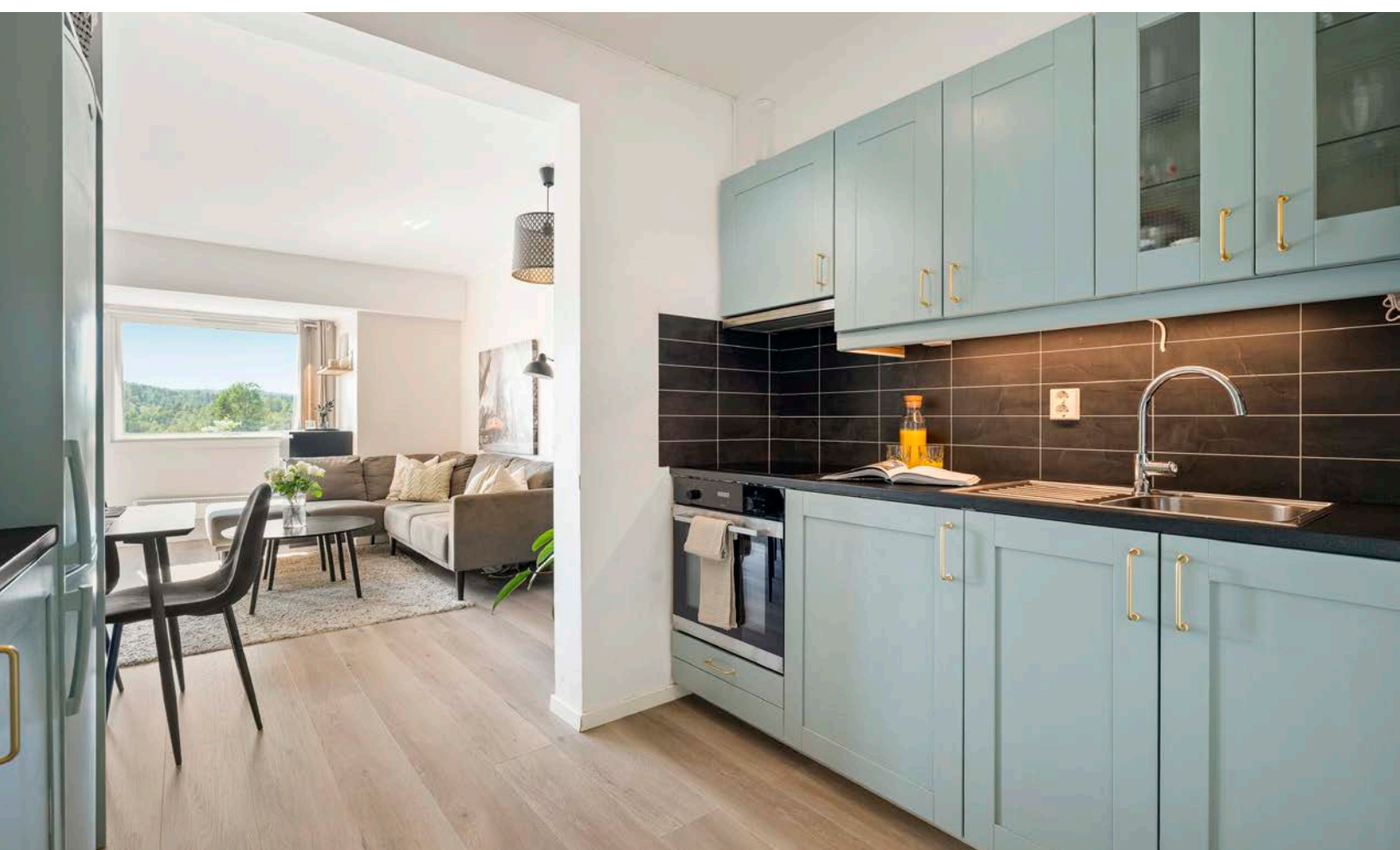
Salgsoppgavedato

21.08.2025

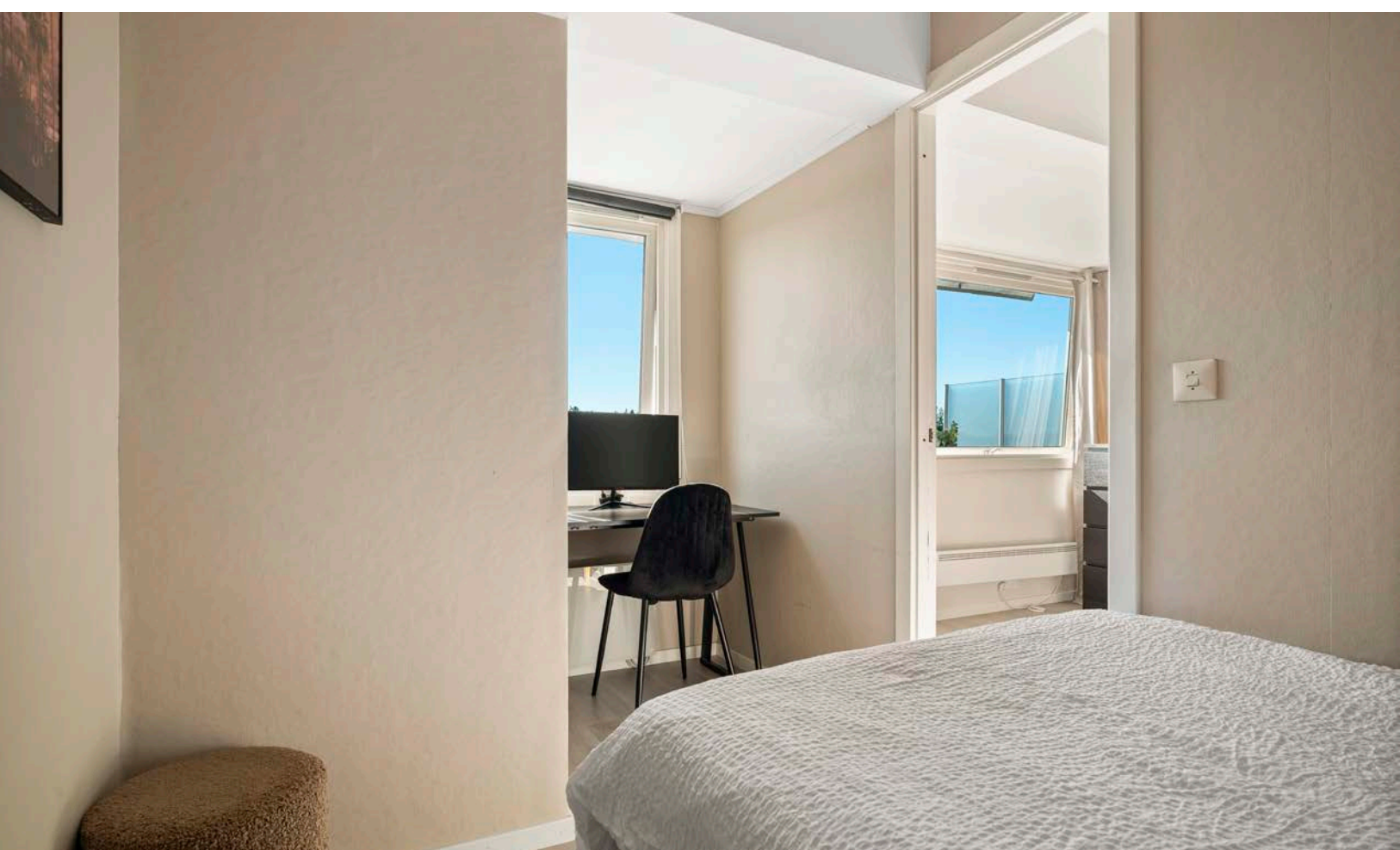






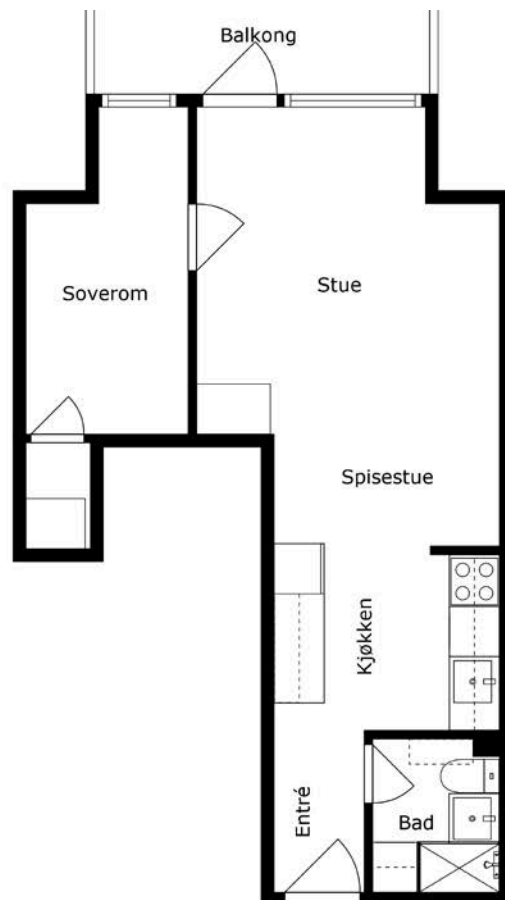


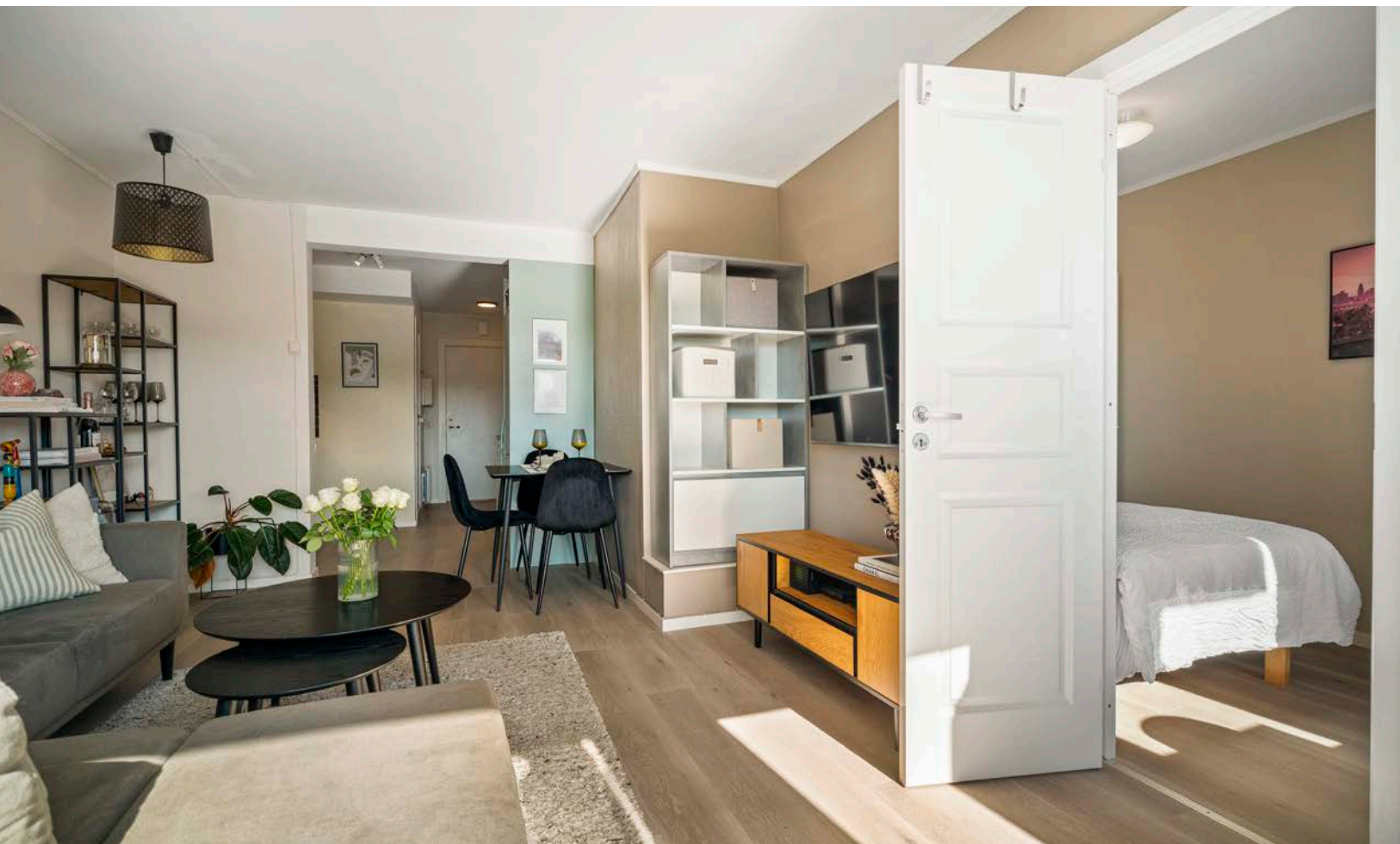






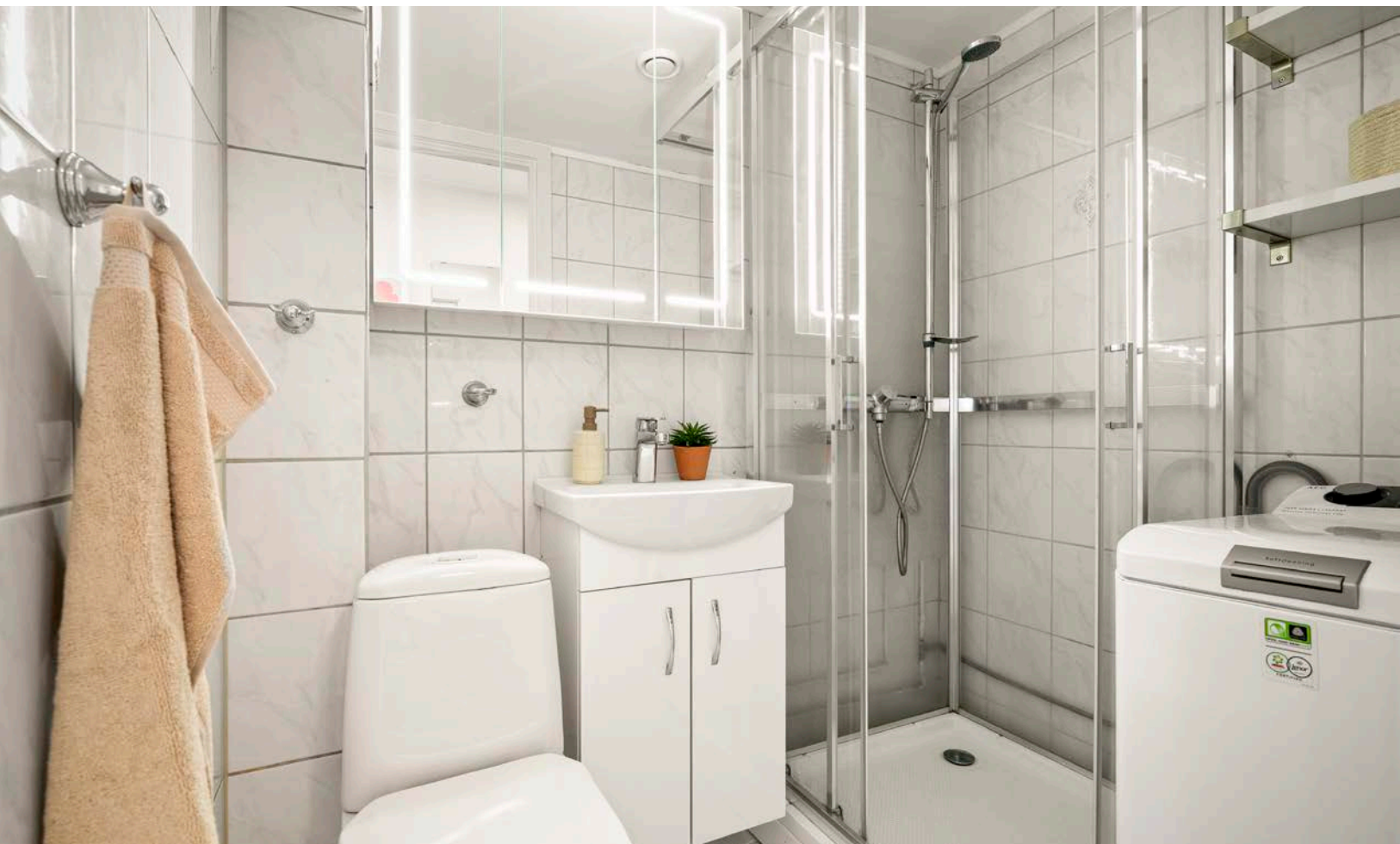






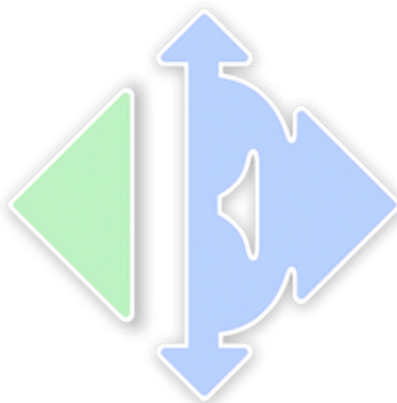






Vedlegg

Andelsleilighet (i blokk)
Oppegårdveien 201
1405 Langhus.



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
10	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Jung Bui

Dato: 18/08/2025

Kråkåsveien 9

Våler 1592

+4745444601

jungtb187@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:122, Bnr: 84
Hjemmelshaver:	Ole Ronde
Seksjonsnummer:	112
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1977
Tomt:	41854 m²
Kommune:	Nordre Follo kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Ole Ronde
Befaringsdato:	12.08.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Felles eiet tomt på 41 854m².
Opparbeidet med utearealer, plen og beplantning, sittegruppe, lekeplass.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen er en terrasseblokk oppført med betongkonstruksjoner fundamentert til antatt fjell/sprengstein.
Yttervegger og bærende konstruksjoner er oppført i mur/betong og noe utfyllende bindingsverk av tre med utvendig trepanel og korrugerte stålplater.
Etasjeskille i betong eller siporexstaver.
Flatt yttertak, antatt tekket med papp PVC-folie eller tilsvarende.

Boligen ligger i 5. etasje. Tilgang via felles oppgang og trapp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig fra 1977, med noe oppgraderinger i nyere tid.

Ved nivå måling av gulvet med laser, ble det målt opp til ca. 13mm høydeforskjell inne i boligen. Takstmann anser som normalt.

Boligen har avvik/merknader som er beskrevet i rapporten, og angitte tiltak/utbedrings forslag gis iht. fra befaringsdagen. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker.

ANNET:

Oppvarming:

- Elektrisk oppvarming.

Parkering:

- Medfølger ingen parkeringsplass til boligen.
- Gateparkering/parkering etter gjeldende bestemmelser.

DOKUMENTKONTROLL:

- ProCloud.
- Egenerklæringsskjema.
- Tilsendt elektronisk tidligere salgsrapport.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Tak:

- Malt etasjeskille/plater.

Vegger:

- Malte plater/stietapet, fliser på bad og Fibo tresspo plater over kjøkkenbenk.

Gulv.

- Laminat, fliser på bad.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Eierskifterapport før salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2021:

- Ny dusjkabinett, servant og speilskap på badet.

2020:

- Laminat gulv i stue og soverom.
- Ny kurs i sikringsskapet.
- Malte vegger.
- Oppgradert kjøkkenbenk, topp plate, vaskekum med blandebatteri og nye håndtak til frontene.

FELLESKOSTNADER:

Hjemmelshaver opplyser om:

Felleskostnader: 1700,-

Tv-bredbånd, forsikringer, forretningsfører m.m.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
5.Etasje.	38m²	4m²		4m²	38m²	
SUM BYGNING	38m²	4m²		4m²	38m²	
SUM BRA	42m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

- Bad, soverom, stue/kjøkken, entre/gang og bod.

BRA-e:

- Bod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet, tallene er rundet til nærmeste hele tall. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Boligen ble målt til ca. 38,37m², avrundes til 38m². Yttervegger er ikke medregnet i arealet.

Boden ble målt til ca. 4,13m², avrundes til 4m².

Balkongen ble målt til ca. 4,29m², avrundes til 4m².

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand påbefaringsdagen.

Taket og skorstein/pipe ble ikke inspisert, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig for besiktigelse.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Ole Ronde.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Jung Bui

Takstingeniør og Byggmester.

Med over 20 års erfaring innen nybygg, restaurering og tilstandsanalyse av boliger.

18/08/2025



Jung Bui

1. Våtrom**1.1 1****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er påvist sprekker i fuger, se under.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/wc innredet med:

- Enkel vask med underskap og et greps blandebatteri, speilskap med lys, frittstående wc, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og hylle.

Tak.

- Malte plater.

Vegger.

- Fliser.

Merknader:

Påvist:

- Sprekk/riss i fug.
- Hull etter festepunkter.
- Sprekker i silikon.
- Skader/hakk på fliser.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er påvist sprekker i fuger, se under.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Påstøpt gulv med antatt varmekabler.

Fall fra dørterskel til oppmålt sted mot sluk er på ca. 18mm, Begrenset tilgang til sluk, da dusjkabinett står over sluk.

Merknader:

Påvist:

- Sprekk/slipp i silikon, merknaden har ikke behov for strakstiltak.
- Malte fuger.
- Bom/hulrom under flis.
- Sopp/muggdannelser i silikon/fug.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Uvisst alder/år.
 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.
 Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy. Se under.

Uvisst når alder på membran.

Hjemmelshaver opplyser om at det er oppført feil årstall vedørende bad/våtrom i egenerklæringen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.

Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Antatt at det er tettesjikt under fliser.

Det ble foretatt hullboring på veggen mot badet, fukt kontrollert, ingen forhøyet fuktverdi på befaringsdagen.

Merknader:

Påvist:

- Tegn på feil utførelse rundt vedørende rørgjennomføringer fra gulv og vegg.
- Uvisst membran rundt sluk, da det var begrenset tilgang på befaringsdagen.
- Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
- Ikke fremvist dokumentasjon.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 1

Vanninstallasjonen er fra 2020

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken av merke Ikea, oppgradert i 2020. Innredet med:

- Topp plate, ovn, enkel vask med et greps blandebatteri, profilerte fronter og glass, frys/kjøleskap. Fibo tresspo plater over kjøkkenbenk, varmtvannsbereder og mekanisk avtrekksvifte med synlig tilkoblet avtrekksrør.

Vannførende rør i plast.

Blandebatteri ble funksjonstestet, ingen merknader på befaringsdagen.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet av taksmann.

Merknader:

Påvist:

- Knirk i gulv.
- Hakk/riss/skader på fronter.
- Manglende komfyrvakt.
- Uvisst hvor avtrekksvifte er tilkoblet videre.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Stue:

- Malt etasjeskille/plater, malte plater/strietapet på vegger, laminat.

Soverom:

- Malt etasjeskille/plater, malte plater/strietapet på vegger, laminat.

Gang/entre:

- Malt etasjeskille/plater, malte plater/strietapet på vegger, laminat.

Bod:

- Malt etasjeskille/plater, malte plater/strietapet på vegger, laminat.

Merknader:

Påvist:

- Hakk/riss/hull/sprekker på vegger.
- Knirk/hakk/nivå forskjell på gulv

4. Vinduer og ytterdører**TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør fra 2011, av trerammer med 2 lagsglass.

Ytterdør med lyd og brannspesifisert B30, 30db.

Merknader:

- Påvist avvik ved utvendig tetting rundt balkongdør.
 - Kun enkelte bygningsdelen ble funksjonstestet, ingen merknader på befaringsdagen. Av den grunn er ikke alle vinduer kontrollert.
- Avvik kan derfor forekomme.

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen disponerer en terrasse som er ca. 4m². Oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord.

Bygget med betong elementer, rekkverk av metall med høyde på ca. 840mm.

Merknader:

Påvist:

- Avskalling, deformasjoner, riss, sprekker på overflater.
- Vedlikeholdsbehov.

Takstmann anser som normalt da den er vær og vind utsatt.

6. VVS**TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1977

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Anlegg fra byggeår, med noe fornyelse fra nyere tid.
Hovedsakelig av kobberør, og plastrør til avløp.

Hovedstoppekranen ble lokalisert og funksjonstestet, tilgang under vasken til kjøkken. Ingen merknader på befaringsdagen.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Merknader:

- Vannanlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.
- Ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.
- Deler av anlegget vurderes det som over forventet levetid.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2015

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder med ca. 117 liter fra 2015, den er plassert under kjøkkenbenk.

Merknader:

- Varmtvannsbereder er ikke lekkasjesikret.
- For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i Uvisst alder/år.

Det var sist inspisert i Uvisst.

Det var rengjort i Uvisst.

Anlegget ble sist fornyet i Uvisst.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken, samt naturlig avtrekk via vinduer, dører.

Merknader:

- Manglende avtrekksvifte på bad. Kontakt styre for krav og regler for montering.
- TG1 gir kun ved balansert ventilasjon.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2021

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1977

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2021

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse, tilgang via skap på veggen ved gang/entre.

Oppgradert og lagt inn ny kurs til induksjonskomfyr i 2021, utført av Lysglimt elektro AS.

Merknader:

- Anlegget er bare visuelt undersøkt, for nærmere kontroll/sjekk må utføres av fagpersonell.
- Fremvist samsvarserklæring.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Boligen ligger i 5.etasje. Tilgang via felles entre/gang/trapp. Merket med H0301.
Det tilhører ingen parkeringsplass til boligen. Gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

Det tilhører 1stk. bod som er på ca. 4m², tilgang via felles bod i 4-etasjen. Merket med nr.112.

Boligen har forskjellige rom høyder, fra ca. 2340mm inne på badet og helt opp til ca. 2470mm i øvre rom.

- Radon måling har ikke blitt utført av takstmann.
- Hjemmelshaver opplyser om: Kjøkkenbatteri er byttet og noe fornyelse av rør under kjøkkenbenk og dusjkabinett er utført av rørlegger i familien.
- Hjemmelshaver opplyser om årstall vedørende bad/våtrom er oppført feil på egenerklæringen.

- For spørsmål om oppdaterte godkjente tegninger og godkjenninger for rommenes bruk, kontakt megler.
- Muntlig informasjon fra hjemmelshaver som ga opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.

- Boligen/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaringsdagen.
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter, og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker/bedrift.

- Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av leiligheten var møbler, innredning og lagrede gjenstander ikke ble flyttet på

- Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påregnes ytterligere kostnader til utbedringer.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 1 Overflate vegger og himling

TG2 er satt iht. merknader.

Merknader påvirker ikke funksjonelt bruk.

Takstmanns anbefaling tiltak/utbedringer/vedlikehold i nær fremtid.

1.1.2 1 Overflate gulv

TG2 er satt iht. merknader.

Merknaden har ikke behov for strakstiltak, men må påregnes tiltak/vedlikehold i nær fremtid. Ved eventuelle tiltak av merknader. Kan mann fjerne eksisterende silikon, samt påføre ny.

Utbedringer av bom/hulrom under flis og skader, kan utføres lokalt. Anbefaler utførelsen gjøres av fagpersonell.

Forklaring ved bom/hulrom under flis, årsak:

- Kombinasjon med mangelfull limdekning under flis.
- Partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet.
- Lime har blitt påført i forskjellige limtykkelser for å ta opp ujevnheter i underlaget.
- Størrelsen på hullrymdene kan øke på over tid hvis årsaken er fortsatt restsvinn i betong eller påstøper.

Begrepet bom/hulldyd kan altså brukes på forhold som ikke er en feil, mangel eller kvalitetsforringelse og hvor flislaget ikke trenger utbedring.

1.1.3 1 Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 er satt iht. merknader.

Bygningsdelen bør overvåkes.

Det er imidlertid ikke kjent for takstmannen hvilken membranløsning som er benyttet rundt rørgjennomføringer, eller om utførelsen er tilstrekkelig dokumentert.

Det anbefales å innhente relevant dokumentasjon for å kunne verifisere oppbygning og fagmessig utførelse.

Forklaring av membran:

Levetid på membran er avhengig av flere ulike faktorer, så det finnes ingen standard fasit for hvor lenge membranen holder. Membranen på badet kan gjerne holde tett opptil 40 år dersom det er brukt gode produkter, og jobben er helt riktig utført.

Smøre membran har en levetid på ca. 15-20 år

2.1 1 1

TG2 er satt iht. merknader.

Takstmann anbefaler montering av komfyrvakt, av fagpersonell.

3.1 Andre rom

TG2 er satt iht. merknader.

Merknader har ikke behov for strakstiltak, men må påregnes i fremtiden.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG 2 er satt iht. merknader.

Takstmanns vurdering:

Tiltak og utbedringer vedørende utvendig tetting rundt balkongdør, må påregnes for å ivare ta bygningsdelen.

Normalt sett så er dette borettslagets/sameiets ansvarsområde. Anbefales å kontakte styre for nærmere informasjon.

Vinduer/dører har en levetid på mellom 20-30 år.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 er satt iht. merknader.

Vedlikeholdsbehov må påregnes.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 er satt iht. merknader.

Takstmann anbefaler å overvåke bygningsdelen, vedlikehold og vannkvalitet vil være avgjørende for levetid.

Forventet levetid på kobberør er 15-50 år, armaturer 10-25 år, bereder 15-30 år og plast avløpsrør 25-75 år.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 er satt iht. merknader.

Takstmann anbefaler montering av Aqua stopp, for å sikre eventuelle lekkasjer.

6.3 Ventilasjon

TG2 er satt iht. merknader.

Takstmannen anbefaler å gjennomføre tiltak og utbedringer av merknadene innen nær fremtid. Dette vil bidra til å forbedre luft og ivareta byggets tilstand. Det er viktig å følge opp disse anbefalingene for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Moss	
Oppdragsnr.	
1114250047	

Selger 1 navn
Ole Ronde

Gateadresse	
Oppegårdveien 201	

Poststed	Postnr
LANGHUS	1405

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1114250047

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rehab av sikringskap og lagt opp ny kurs til induksjonstopp

Arbeid utført av

Lysglimt

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: OR

2

Document reference: 114250047

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1114250047

Tilleggskommentar

Det er oppgradert kjøkken hvor det er satt opp nytt kjøkkenarmatur, ny oppvaskkum og benkplater, nye benkskap og overskap på den ene siden. Det er lagt laminat gulv i hele leiligheten. Det er byttet dukk på markise Satt opp nytt dusjkabinett. Servant og speilskap på badet er byttet. Det har blitt gjort rehab av sikringsskap samt ny kurs til induksjontopp . Dette har vært utført av Elektriker fra Lysglimt

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Ronde	92b8750cb2ef29fa5f4ab 48028a1f9b0acc5f776	05.08.2025 16:48:44 UTC	Signer authenticated by One time code

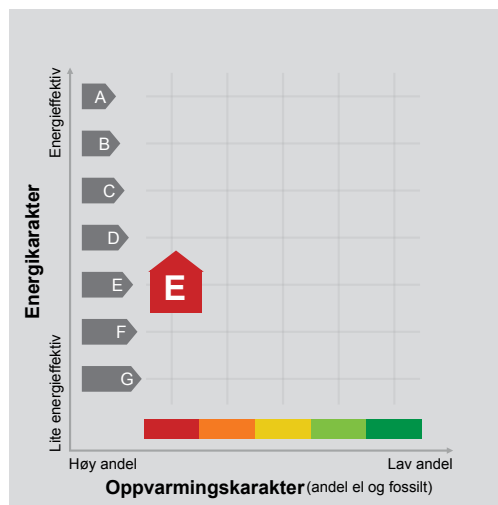
Document reference: 1114250047

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

ENERGIATTEST



Adresse	Oppegårdveien 201
Postnummer	1405
Sted	LANGHUS
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	122
Bruksnummer	84
Seksjonsnummer	112
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	148834679
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-151989
Dato	06.08.2025



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

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

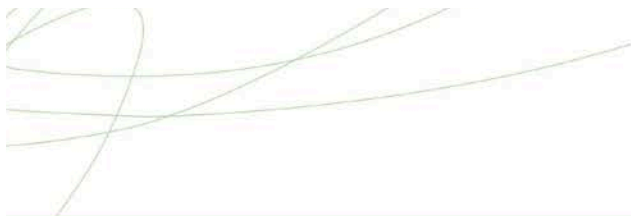
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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)

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for dampkanalisering i boligen
- Etterisolering av yttervegg
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1977
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 37
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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: 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 9: 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 10: 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 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: 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 14: 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 utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Nabolagsprofil

Oppegårdveien 201 - Nabolaget Nordre Dal - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Gamle Vevelstadvei Linje 81N, 580	9 min 0.7 km
Langhus stasjon Linje L2	9 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 21.9 km
Oslo Gardermoen	48 min

Skoler

Langhus skole (1-7 kl.) 435 elever, 20 klasser	13 min 1 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 285 elever, 13 klasser	23 min 1.9 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 465 elever, 25 klasser	7 min 2.9 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 275 elever, 20 klasser	9 min 3.9 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	10 min 5.9 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	12 min 6.9 km

Ladepunkt for el-bil

Langhus Gård	7 min
--------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

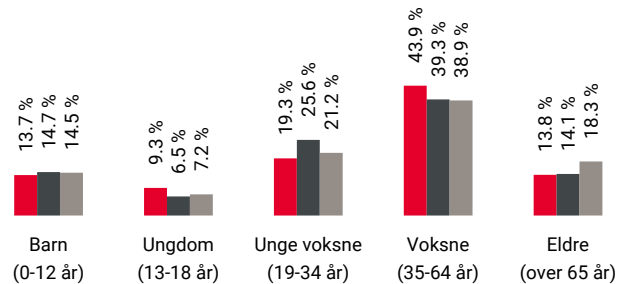
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordre Dal	1 083	468
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Dalstunet barnehage (1-5 år) 60 barn	2 min 0.1 km
Tussestien barnehage (0-5 år) 59 barn	12 min 1 km
Langhus barnehage (1-5 år) 93 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Langhus Gård	6 min
Coop Extra Langhus Post i butikk, PostNord	10 min 0.8 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Gateparkering

Lett 87/100

Sport

⚽ Langhus skole	14 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.1 km	
⚽ Langhus Idrettspark	19 min	🚶
Fotball, friidrett	1.7 km	
🚴 Puls Langhus	6 min	🚶
🚴 PULS Bøleråsen	8 min	🚗

Boligmasse



59% enebolig
19% rekkehus
2% blokk
20% annet

«Grønt, fritt og godt sted å bo»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Langhus Nærsenter

18 min 🚶



Apotek 1 Langhus

18 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
34% 6-12 år
16% 13-15 år
24% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

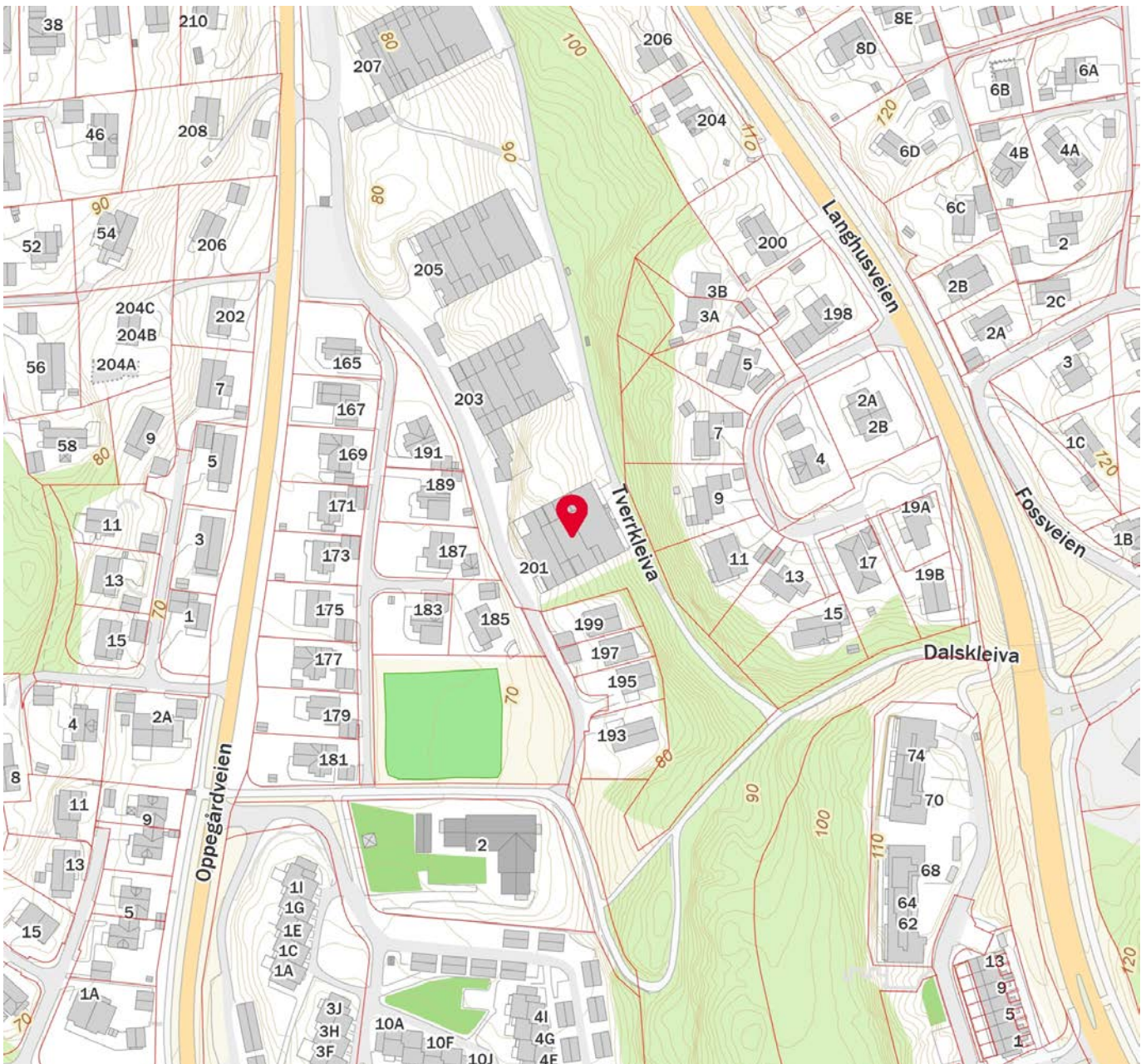
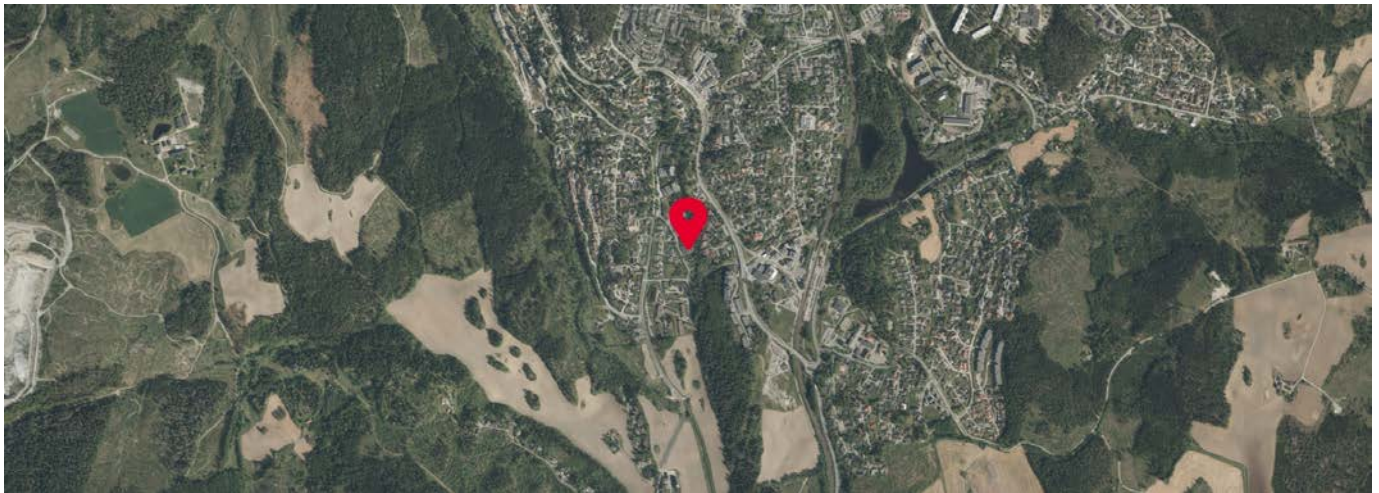
■ Nordre Dal

■ Oslo og omegn

■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 eieendom (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.



SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DALSTUNET

Dato: 25.09.2002

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er å legge tilrette for en utbygging av et boligområde på Nordre Dal, g.nr. 125, b.nr.3, på en slik måte at den nye bebyggelsen tar hensyn til de landskapsmessige forutsetninger og samtidig gir gode bomiljøløsninger.

§ 1. GENERELT

- a) Bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet, datert 1. oktober 2001 - og sist revidert 8. mars 2002. Reguleringen gjelder i hovedsak arealdisponering og fremtidig utnyttelse av eiendommen. G.nr.125, b.nr.331 inngår i planforslaget med eksisterende bruksformål: bolig.
- b) Området reguleres til:
 - Byggeområder: for boliger/garasjeanlegg og allmennyttig formål: barnehage
 - Offentlig trafikkområde: kjørevei, gangvei/fortau
 - Spesialområde: friluftsområde

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

a) Frisikt

Terrenget i frisiktsonen må planeres slik at terreng inklusive eventuell vegetasjon vil ligge i nivå med tilstøtende veier. Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering) som vil rage høyere enn 0,5m over tilstøtende vei-ers nivå. Ved avkjørsler skal frisikt være 4x30m målt som angitt i veinormalene.

b) Atkomst

Atkomst til den enkelte eiendom er angitt med pil på plankartet. Den eksakte plassering fastlegges ved behandling av utbyggingsplan eller byggesøknad. Område B1 skal sikres atkomst over område B2 tilsvarende dagens atkomst, eller på annen måte som skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker.

c) Skjerming mot trafikkstøy

Byggeområder skal i nødvendig utstrekning skjermes mot veitrafikkstøy, slik at støynivå blir i samsvar med Miljøverndepartementets retningslinjer. Aktuelle skjermingstiltak skal gis en estetisk utforming og tilpasses omgivelsene mht. materialbruk, fargevalg m.v.

d) Bebyggelsens utforming

Planutvalget skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling - i seg selv og i forhold til omgivelsenes landskap og bebyggelse. Planutvalget kan for en gruppe hus fastsette takform.

§ 3. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE OMRÅDE B1 (GNR. 125/331)

DEFINISJONER

***Frittliggende småhusbebyggelse** er eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger. **Sekundærleilighet** er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds-, sove-, sanitærrom og bod. Sekundærleiligheten er vanligvis klart mindre enn hovedleiligheten og med bruksareal under 70 m². Det kan ikke innredes sekundærleilighet i tomannsbolig.*

***Tomannsbolig** er to boenheter som er faktisk sammenbygd slik at de utgjør en bygning. Når to bygninger med en boenhet i hver er sammenkjedet med bod, garasje, o.l. regnes dette ikke som tomannsbolig eller frittliggende småhusbebyggelse, men som **sammenhengende bebyggelse**.*

a. Bebyggelsens form

I området skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.

b. Tomteutnyttelse

Tillatt bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 24,0%, jf. Teknisk forskrift §3.2 og NS 3940. Ved lave én-etasjes hus, det vil si hus med gesimshøyde under 3,5m og mønehøyde under 6,5m, kan det gis dispensasjon for tomteutnytting inntil 27,0%.

Garasje og uthus medregnes i BYA. Terrasse som på sitt høyeste rager mer enn 0,5m over terrenget regnes med i BYA.

Dersom det ikke bygges garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av BYA reserveres minst 42m² for senere bygging av garasje. Sekundærleilighet utløser ikke krav om reservasjon av ekstra garasjeareal. Ved tomannsboliger skal det reserveres minst 36m² pr. boenhet.

c. Gesims- og mønehøyder

Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m.

Takoppløft/ark tillates med inntil 1/3 av fasadelengden. Høyden på takoppløft/ark vil bare være begrenset av mønehøyde for den enkelte tomt. Gesimshøyde skal ikke gjelde for takoppløft/ark. For garasje og frittliggende bod er maks. gesimshøyde 3,00m og maks mønehøyde 5,00m. Ved garasjer tillates ikke knevegg mot yttervegg. I sterkt skrånende terreng kan større høyder for garasjer godkjennes. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

d. Tomteareal

Minste netto tomteareal er 650m². Ved tomannsboliger er minste netto tomteareal 1000 m² eller 500 m² for hver parsell. Netto tomt er areal regulert til boligformål, ekskl. regulert veggrunn, fellesområde m.v.

e. Sammenhengende bebyggelse

Planutvalget kan gi dispensasjon for oppføring av sammenhengende bebyggelse når dette inngår i en samlet plan godkjent av planutvalget. Det legges vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse. Disponibelt grunnareal pr. bolig skal være minst 500 m². Disponibelt grunnareal er netto tomt pluss andel av fellesareal. Areal regulert til felles atkomstveg regnes ikke med. Tillatt bebygd areal (BYA) er 24%, regnet i forhold til disponibelt grunnareal. Forøvrig kommer bestemmelsene i øvrige pkt. til anvendelse også for sammenhengende bebyggelse.

f. Garasje/parkering

På hver tomt skal det være plass til minst én garasje og én biloppstillingsplass pr. bolig.

For sekundærleilighet kreves bare én parkeringsplass.

Garasje og parkering kan legges til fellesareal eller behovet kan dekkes på annen måte som kan godkjennes av planutvalget. Parkering kan legges i innkjørsel til garasje, dersom garasjen ikke har mer enn to bilplasser. Garasje og biloppstillingsplass skal vises på situasjonsplan for boligen.

Frittliggende garasje og bod kan plasseres inntil 5 meter fra regulert gjerdelinje langs kommunal og privat veg når den er plassert med utkjøring vinkelrett på vegen, og 1,5 meter fra regulert gjerdelinje når utkjøring skjer skrått (inntil 40 nygrader) eller parallelt med vegen.

g. Estetikk

Bebyggelsen skal ha småhuskarakter. Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger, utformes på en slik måte at området som helhet fremstår med et godt preg.

Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med det opprinnelige huset. For fasadeendring og rehabilitering gjelder samme krav til estetikk som for nye hus.

Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, veier og liknende, skal innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng. Der eksisterende terreng gjør det naturlig skal bebyggelsen utføres med underetasje.

For eiendommer med bygning som er SEFRAK-registrert skal nytt tiltak ta hensyn til og tilpasses den SEFRAK-registrerte bygningen slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte.

h. Ubebygd areal

Ved opparbeiding av ubebygd areal skal det tas hensyn til eksisterende terreng. Tomtas opprinnelige, naturlige karakter skal ikke endres i vesentlig grad. Store fyllinger og skråninger skal unngås. Høyde og utforming av planert terreng fastsettes etter kommunens skjønn.

i. Dokumentasjon

Kommunen kan kreve at det innsendes en estetisk redegjørelse. Den skal inneholde skriftlig begrunnelse for disponering av tomten samt bebyggelsens plassering og utforming i forhold til omgivelsene. Kommunen kan i tillegg kreve at det innsendes fotomontasje eller fasadeoppriss som viser eksisterende bebyggelse sammen med ny bebyggelse. For tomter som bygningsmyndighetene vurderer som vanskelig å bebygge kan det kreves ytterligere dokumentasjon i form av modell, perspektivskisser eller liknende.

§ 4. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, SAMMENHENGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE OG BOLIGBLOKKER, OMRÅDE B2

a) Boligform

I området skal det oppføres sammenhengende og boligblokker med etasjetall som vist på plankartet.

b) Tomteutnyttelse

Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 18%, jfr. Tekniske forskrifter til Plan- og bygningsloven, kap. III og NS 3940. dersom det ikke oppføres garasje eller carport samtidig med boligene, skal det ved beregning av tomteutnyttelsen reserveres et areal på 20 m² pr. bolig for eventuell senere oppføring av garasje/carport. Garasjer under terrengnivå regnes ikke med i tomteutnyttelsen.

c) Byggehøyder

Gesims- og mønehøyder skal ikke overstige de høyder som er angitt på plankartet. For garasje/bod er maksimal gesimshøyde 2,7m og maksimal mønehøyde 4,7m.

d) Krav til bebyggelsesplan

Området skal utbygges i samsvar med reguleringsplanens tilhørende bebyggelsesplan/illustrasjon. Dersom en vil søke rammetillatelse for bebyggelse som avviker vesentlig fra denne, skal det fremmes ny bebyggelsesplan innenfor de rammer som er fastsatt i reguleringsplanen. Bebyggelsesplanen skal vise adkomst, parkering, garasjer, internt veinett, bebyggelsens form og plassering, lekearealer og utomhusarealer forøvrig. Planen skal redegjøre for eventuelt videre utbyggingsmuligheter i form av tilbygg og/eller påbygg.

e) Lekeplasser

Det skal opparbeides lekeplasser og oppholdsarealer i.h.t. Ski kommunes vedtekt til Plan- og bygningslovens §69.3 samt anbefalinger knyttet til rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.

Leke- og oppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

Ved søknad om rammetillatelse for boligene skal det foreligge en detaljplan for lekeplassene som viser terrengarbeider, beplantning, lekeplassutstyr m.v. Lekeplassene skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger.

f) Garasje, parkering

Det skal avsettes plass til en garasje og 0,7 gjesteparkeringsplasser pr. bolig. Ca 5% av parkeringsplassene skal dimensjoneres for rullestolbrukere.

g) Rækkefølge i forhold til skole

Av hensyn til skolekapasitet, skal volum og tempo i utbyggingen av felt B2 godkjennes særskilt av kommunestyret, eventuelt kan godkjennelse gis av formannskapet der slik fullmakt er delegert. Slik godkjennelse må foreligge før utbygging av feltet kan igangsettes.

h) Rækkefølge i forhold til veianlegg

Før utbygging av feltet igangsettes, skal kommunale veier, inkludert fortau, være opparbeidet i samsvar med reguleringsplanen, eventuelt en justert plan godkjent av kommunen som veimyndighet.

i) Rækkefølge i forhold til gang- og sykkelvei

Omlegging av Dalskleiva skal være gjennomført når bebyggelsen tas i bruk. Det skal anlegges gangveiadkomst fra Dalskleiva til B2 i nordøst, som vist på plankartet.

j) Byggegrenser mot 350mm hovedvannledning Ski - Langhus

I den vestre delen av planområdet ligger den 350 mm store hovedvannledningen mellom Ski og Langhus. Følgende byggegrensene gjelder langs denne vannledningen:

Bolighus minimum 10 meter fra ledningen.

Garasjer minimum 2 meter fra ledningen.

§ 5. BYGGEOMRÅDE FOR ALLMENNYTTIG FORMÅL, BARNEHAGE**a) Formål**

Området skal nyttes til barnehage

b) Byggehøyder

Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 6,0m og maksimal mønehøyde skal ikke overstige 8,5m.

c) Parkering

Parkeringsplasser og snuplass skal opparbeides innenfor område regulert til barnehage. Det skal avsettes 1 parkeringsplass pr. ansatt.

d) Krav til utomhusplan

Søknad om rammetillatelse for barnehage skal vedlegges utomhusplan for området. Planen skal vise bygningers plassering, høyde og utforming, parkeringsanlegg, adkomst og internveier. Interne gangveier frem til bygningens inngang(er) må gis akseptable stigningsforhold. Gangvei kan nyttes som gangadkomst til barnehage, men kan ikke tilrettelegges for bilkjøring.

Planen skal vise parkmessig opparbeidelse av de deler av tomten hvor en ikke skal bevare eksisterende terreng og vegetasjon. Eksisterende trær med verdi for naturpreget eller for tomten som lekeområde, skal i størst mulig utstrekning bevares.

§ 6. SPESIALOMRÅDE, FRILUFTSOMRÅDE

Innenfor friluftsområdet er det ikke tillatt med noen form for bebyggelse eller anlegg. Oppsetting av skilt, kiosk, bod o.l. er ikke tillatt.

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

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

Mindre endring: nr. 1

Datert: dd.mm.20xx

Arkivsak: [nummer]

Vedtatt av kommunestyret: 14.06.2023

Sak: 55/23

§ 1. Planens hensikt

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

§ 2. Plankart og arealformål

2.1. Plankart

Reguleringsplanen omfatter plankart, datert 24.02.2023:

213-201904 på grunnen/vannoverflate

2.2. Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

Grønnstruktur

3040 Friområde

Felt GF

2.3. Hensynssoner

Området reguleres til:

Sikringssone

140 Frisikt

H140

2.4. Bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Bestemmelser etter pbl § 12-7 nr. 1

1235 Midlertidig bygge- og anleggsområde

område #1-#8

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1 Utforming

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

3.2 Støy

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

3.3 Anleggsperioden

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

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

3.4 Universell utforming

Anlegget skal utformes etter kravene til universell utforming.

3.5 Vann- og avløp, overvanns- og flomhåndtering

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

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

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

3.6 Beplantning

Grøfter sås med norske blomsterengfrø.

3.7 Hogst

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

3.8 Automatisk fredete kulturminner

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

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

4.1. Frittliggende småhusbebyggelse (felt BFS)

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

4.2 Blokkbebyggelse (felt BBB)

Bestemmelser til tilgrensende reguleringsplan 3020_59, skal gjelde.

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

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

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

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

5.2. Kjøreveg (felt SKV)

Felt f_SKV4 er felles adkomst for Langhus Terrasse sameie.

5.3 Fortau (felt SF)

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

5.4 Gang- og sykkelveg (felt SGS1-SGS3)

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

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

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

§ 6. Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

6.1. Friområde (felt GF)

Bestemmelser til tilgrensende reguleringsplan 3020_63, skal gjelde.

§ 7. Hensynssoner

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

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

§ 8. Bestemmelsesområder

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

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

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

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

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

9.1 Krav om miljøoppfølgingsplan

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

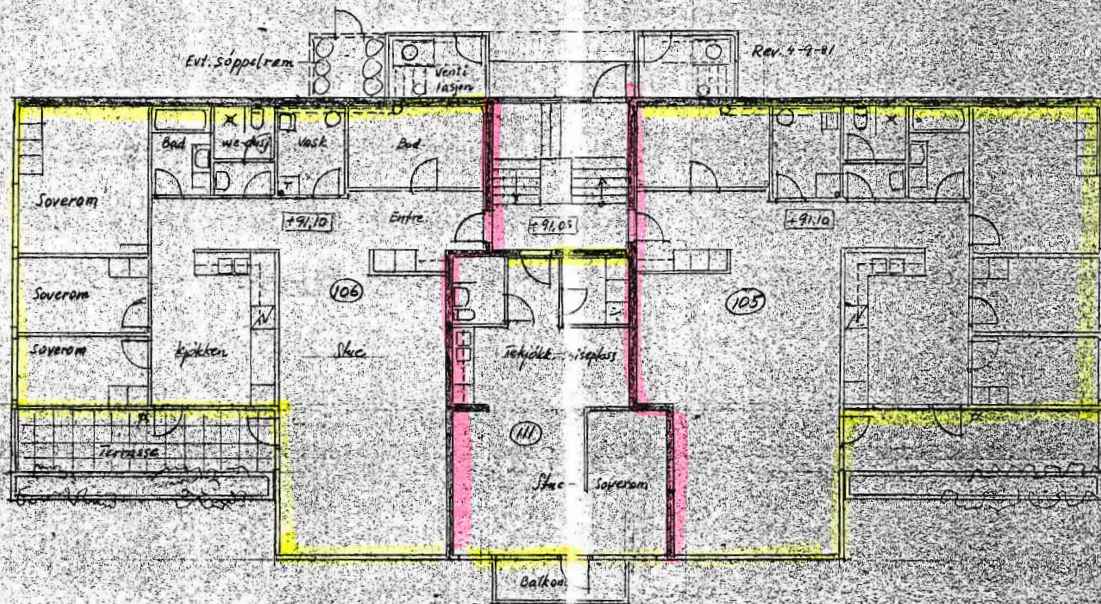
- Avvik og uønskete hendelser i rapportperioden
- Hva som har blitt utført for å lukke avvik eller hindre nye uønskete hendelser
- Vurdering av ytre miljø
- Trafikkavvikling- og sikkerhet

9.2 Krav om utgravingsplan

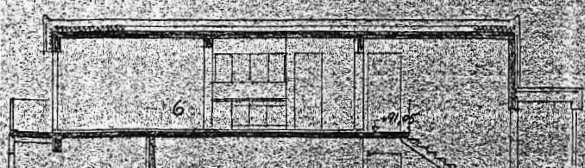
Det skal foreligge en utgravingsplan som sikrer at stabiliteten/sikkerheten er ivaretatt i anleggsfasen. Utgravingsplanen skal utarbeides i tråd med anbefalingene i Geoteknikkrapporten 10362-GEOT-1, datert 28.08.2019 og Områdestabilitet vurdering GEOT-2021-023-A datert 29.11.2021.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

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



—6 etasje—



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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	16.05.1983	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/422	Bruk av grunn	()

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

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

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

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RONDE OLE F271195*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Oppegårdveien 201 1405 1405 LANGHUS	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Oppegårdveien 201	H0501	122/84/0/112	0	0	0	0	

Adresse

Vegadresse: Oppegårdveien 201

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

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

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

Bygningsdata

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

Oppvarmingstyper		Antall boenheter	16
------------------	--	------------------	----

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1981	28.11.2003

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Oppegårdveien 201	H0501	122/84/0/112	0	0	0	0	

Etasjer

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

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 122/84

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

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

Teiger

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

Ark. 504.4/59

Vedtatt av
Ski kommunestyre
i møte 21.06.89

Endret §4 vedtatt
av kommunestyret
i møte 26.01.05



SKI KOMMUNE
Reguleringschef

SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV FELT 01,(TERRASSEBLOKKER)

Reguleringsplankart stadfestet 14.12.73

Dato: 21.11.88

§ 1. AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan.

§ 2. REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål:

- byggeområde for boliger, frittliggende småhusbebyggelse
- byggeområde for boliger, terrasseblokker
- offentlig trafikkområde
- fellesområde

§ 3. FELLESBESTEMMELSER

a. Vegetasjon

Vegetasjon som skal bevares er vist på plankartet.

Eksisterende vegetasjon bør forøvrig i størst mulig utstrekning bevares.

b. Frisikt

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

c. Lekeplasser

Det skal opparbeides lekeplasser og oppholdsarealer i h.h.t. normene i Ski kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3. Disse leke- og oppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

d. Atkomst

Atkomst til den enkelte eiendom skal være som angitt med pil på plankartet. Den eksakte plassering av avkjørsel fastlegges ved behandling av utbyggingsplan eller byggemelding.

e. Skjerming mot trafikkstøy

Byggeområder som blir utsatt for uakseptabel vegtrafikkstøy, skal i nødvendig utstrekning støyskjermes. Bygningsrådet skal godkjenne utforming av støyskjermingstiltakene og kan i den forbindelse kreve dokumentasjon av at tiltakene vil fungere tilfredsstillende. Ny bebyggelse må ikke utsettes for støybelastning utover Miljøverndepartementets anbefalte retningslinjer.

f. Bebyggelsens utforming

Bygningsrådet skal ved behandling av utbyggingsplaner og byggemeldinger påse at bebyggelsen får god og harmonisk form, materialbehandling, terrengtilpasning og tilpasning til omgivelsene. Ny bebyggelse skal etter bygningsrådets skjønn være tilpasset eksisterende bebyggelse med tilhørende uteareal.

Bygningsrådet kan for en gruppe hus fastsette takform.

g. Dispensasjon

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

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

DEFINISJONER

Frittliggende småhusbebyggelse er eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger.

Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds-, sove-, sanitærrom og bod.

Sekundærleiligheten er vanligvis klart mindre enn hovedleiligheten og med bruksareal under 70 m². Det kan ikke innredes sekundærleilighet i tomannsbolig.

Tomannsbolig er to boenheter som er faktisk sammenbygd slik at de utgjør en bygning. Når to bygninger med en boenhet i hver er sammenkjedet med bod, garasje, o.l. regnes dette ikke som tomannsbolig eller frittliggende småhusbebyggelse, men som **sammenhengende bebyggelse**.

a. Bebyggelsens form

I området skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.

b. Tomteutnyttelse

Tillatt bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 24,0%, jf. Teknisk forskrift §3.2 og NS 3940. Ved lave enetasjes hus, det vil si hus med gesimshøyde under 3,5m og mønehøyde under 6,5m, kan det gis dispensasjon for tomteutnytting inntil 27,0%.

Garasje og uthus medregnes i BYA. Terrasse som på sitt høyeste rager mer enn 0,5m over terrenget regnes med i BYA.

Dersom det ikke bygges garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av BYA reserveres minst 42m² for senere bygging av garasje. Sekundærleilighet utløser ikke krav om reservasjon av ekstra garasjeareal. Ved tomannsboliger skal det reserveres minst 36m² pr. boenhet.

c. Gesims- og mønehøyder

Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m.

Takoppløft/ark tillates med inntil 1/3 av fasadelengden. Høyden på takoppløft/ark vil bare være begrenset av mønehøyde for den enkelte tomt. Gesimshøyde skal ikke gjelde for takoppløft/ark.

For garasje og frittliggende bod er maks. gesimshøyde 3,00m og maks mønehøyde 5,00m. Ved garasjer tillates ikke knevegg mot yttervegg. I sterkt skrånende terreng kan større høyder for garasjer godkjennes. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

d. Tomteareal

Minste netto tomteareal er 650m². Ved tomannsboliger er minste netto tomteareal 1000 m² eller 500 m² for hver parsell. Netto tomt er areal regulert til boligformål, ekskl. regulert veggrunn, fellesområde m.v.

e. Sammenhengende bebyggelse

Planutvalget kan gi dispensasjon for oppføring av sammenhengende bebyggelse når dette inngår i en samlet plan godkjent av planutvalget. Det legges vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse. Disponibelt grunnareal pr. bolig skal være minst 500 m². Disponibelt grunnareal er netto tomt pluss andel av fellesareal. Areal regulert til felles atkomstveg regnes ikke med. Tillatt bebygd areal (BYA) er 24%, regnet i forhold til disponibelt grunnareal. Forøvrig kommer bestemmelsene i øvrige pkt. til anvendelse også for sammenhengende bebyggelse.

f. Garasje/parkering

På hver tomt skal det være plass til minst én garasje og én biloppstillingsplass pr. bolig.

For sekundærlighet kreves bare én parkeringsplass.

Garasje og parkering kan legges til fellesareal eller behovet kan dekkes på annen måte som kan godkjennes av planutvalget. Parkering kan legges i innkjørsel til garasje, dersom garasjen ikke har mer enn to bilplasser. Garasje og biloppstillingsplass skal vises på situasjonsplan for boligen.

Frittliggende garasje og bod kan plasseres inntil 5 meter fra regulert gjerdelinje langs kommunal og privat veg når den er plassert med utkjøring vinkelrett på vegen, og 1,5 meter fra regulert gjerdelinje når utkjøring skjer skrått (inntil 40 nygrader) eller parallelt med vegen.

g. Estetikk

Bebyggelsen skal ha småhuskarakter. Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger, utformes på en slik måte at området som helhet fremstår med et godt preg.

Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med det opprinnelige huset. For fasadeendring og rehabilitering gjelder samme krav til estetikk som for nye hus.

Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, veier og liknende, skal innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng. Der eksisterende terreng gjør det naturlig skal bebyggelsen utføres med underetasje.

For eiendommer med bygning som er SEFRAK-registrert skal nytt tiltak ta hensyn til og tilpasses den SEFRAK-registrerte bygningen slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte.

h. Ubebygd areal

Ved opparbeiding av ubebygd areal skal det tas hensyn til eksisterende terreng. Tomtas opprinnelige, naturlige karakter skal ikke endres i vesentlig grad. Store fyllinger og skråninger skal unngås. Høyde og utforming av planert terreng fastsettes etter kommunens skjønn.

i. Dokumentasjon

Kommunen kan kreve at det innsendes en estetisk redegjørelse. Den skal inneholde skriftlig begrunnelse for disponering av tomten samt bebyggelsens plassering og utforming i forhold til omgivelsene.

Kommunen kan i tillegg kreve at det innsendes fotomontasje eller fasadeopprikk som viser eksisterende bebyggelse sammen med ny bebyggelse. For tomter som bygningsmyndighetene vurderer som vanskelig å bebygge kan det kreves ytterligere dokumentasjon i form av modell, perspektivskisser eller liknende.

§ 5. BYGGEOMRÅDE FOR TERRASSEBLOKKER, OMRÅDE B

a. I området skal det oppføres terrassert bebyggelse.

b. Tomteutnytting

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

c. Byggehøyder

Bebyggelsen skal tilpasses terrenget med en maksimal gesimshøyde på 6,00 m over ferdig planert terreng på bebyggelsens øvre sider, og 8,50 m på de øvrige sider. Tilbaketrekningen ved hvert nivå (etasje) skal være minst halvparten av bakenforliggende gesimshøyde (gesimshøyden måles til topp rekkverk, balkongkasse eller tilsvarende konstruksjon).

d. Krav til samlet plan

Før byggemelding behandles, skal det foreligge en samlet plan for feltet godkjent av bygningsrådet. Planen skal vise atkomst, parkering, garasjer, internt vegnett, bebyggelsens utforming og plassering, lekearealer og utomhusarealer forøvrig.

Bygningsrådet skal påse at det blir oppført hustyper som gir god sammenheng mellom bolig og uterom og godt orienterte og skjerma uteareal for hver bolig.

Boligene med garasje skal i form, materiale og fasadebehandling ha et enhetlig preg.

Planen skal også gjøre rede for videre utbyggingsmuligheter i form av tilbygg og/eller påbygg.

e. Tilbygg/påbygg

Hvor videre utbyggingsmuligheter ikke er innarbeidet i utbyggingsplanen for feltet, vil bygningsrådet kunne godkjenne påbygg dersom regulerte byggehøyder ikke overskrides. Det vil videre kunne godkjennes tilbygg med grunnflate inntil 30 m² dersom forholdene ligger til rette. Bygningens utseende må harmonere med den omgivende bebyggelse i høyde, materialvalg, takvinkel og form, møneretning og fasademønster. Sammenhørende grupper skal nytte enhetlige løsninger.

Det skal ved behandling av byggesaken spesielt påses at det blir et rimelig forhold mellom den bebygde og ubebygde del av tomta/parsellen. Før byggesaken behandles, skal det borettslag/grendelag/sameie som boligen tilhører ha uttalt seg.

Tilbygg/påbygg som medfører økning i antall leiligheter tillates ikke.

f. Garasje/parkering

Parkeringskravet og garasjeplassering er tilsvarende som i § 4f.



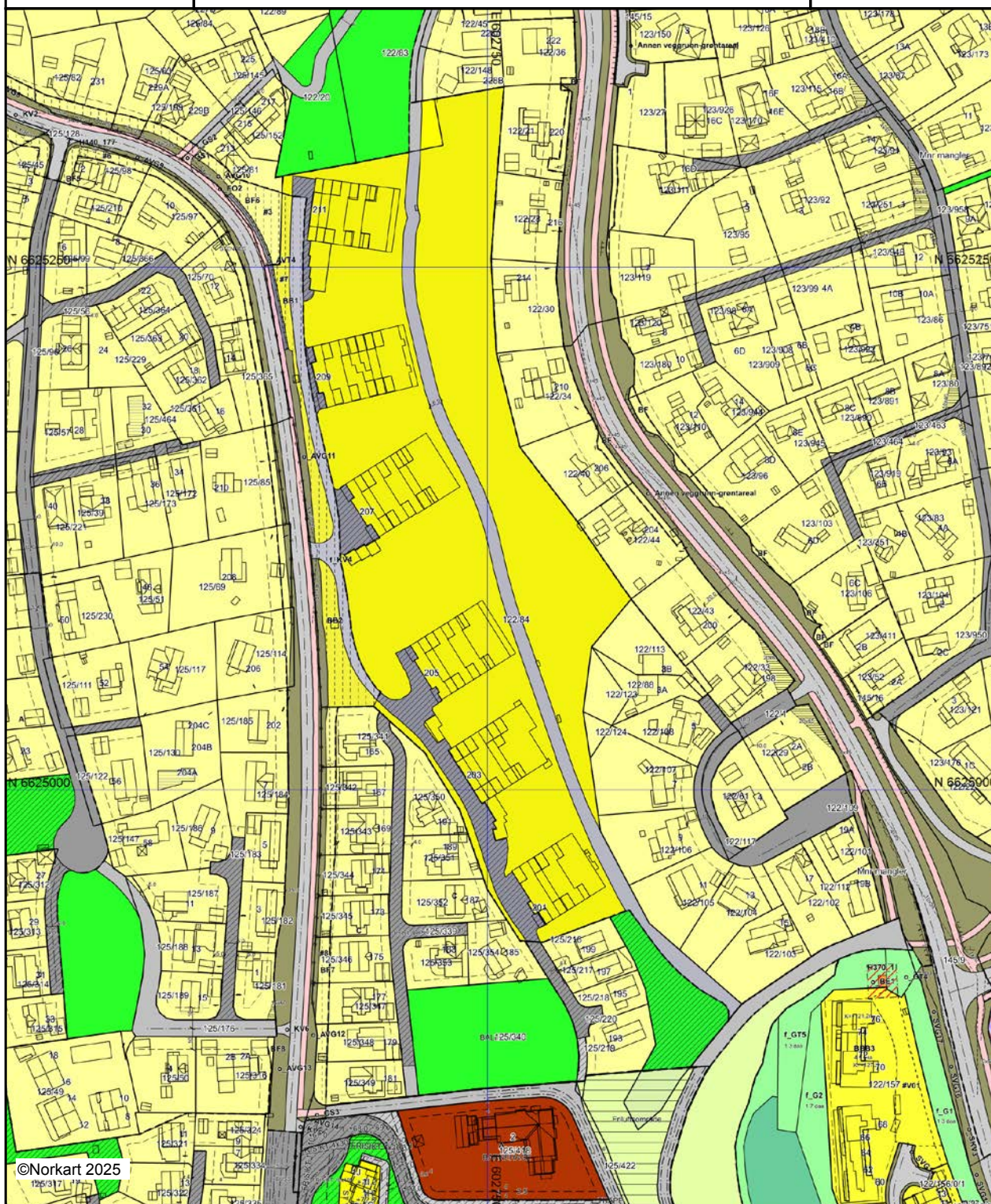
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 122/84/0/112
Adresse: Oppegårdveien 201
Dato: 06.08.2025
Målestokk: 1:2500



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Reguleringsplan PBL 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtgrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt

	Regulert støyskjerm
	Regulert støttemur
	Bru
	Vegstegning / fysisk spene
	Avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

	Turveg
	Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008
	Planens begrensning
	Formålsgrense



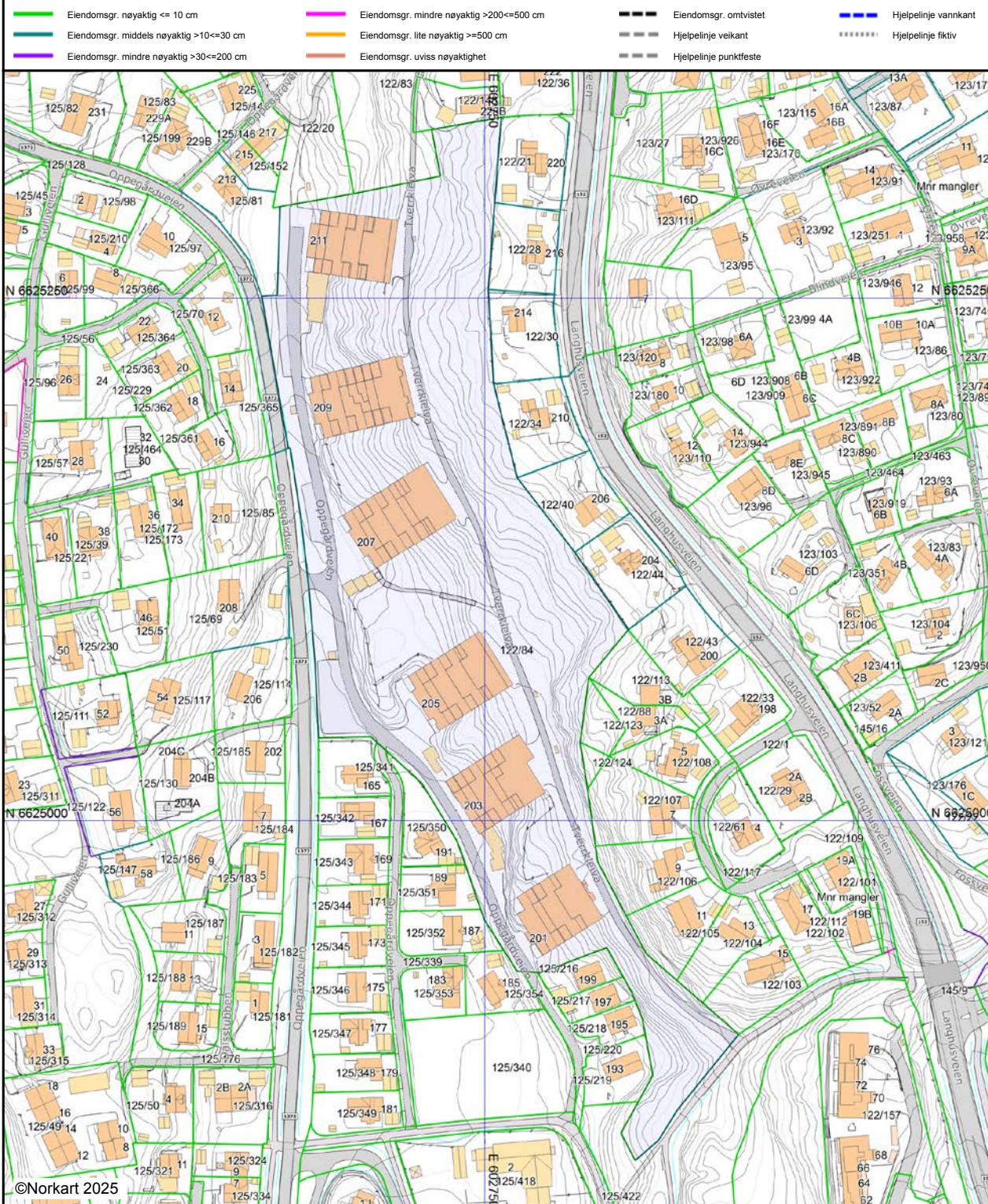
Nordre Follo kommune

Grunnkart

Eiendom: 122/84/0/112
Adresse: Oppegårdveien 201
Dato: 06.08.2025
Målestokk: 1:2500



UTM-32



©Norkart 2025

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



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 06.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	122	Bruksnr.	84	Festenr.		Seksjonsnr.	112
Adresse	Oppegårdveien 201, 1405 LANGHUS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	6 432,44 kr
Renovasjon	3 591,00 kr
Vann	4 431,87 kr
Sum	14 455,31 kr

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
A konto forbruk vann i år	15%	44 m3	52.01	1/1	0 %	2 288,64 kr
A konto forbruk avløp i år	15%	44 m3	38.95	1/1	0 %	1 713,82 kr
Abonnement vann bolig	15%	1 Boenhet	2710.32	1/1	0 %	2 710,32 kr
Abonnement avløp bolig	15%	1 Boenhet	4313.88	1/1	0 %	4 313,88 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	3820.00	1/1	0 %	3 820,00 kr
					Sum	14 846,66 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 06.08.25 Side 1 av 2

Langhus Terrasse Sameie	V ³ r ref.:	2078/112	Fjdselsdato eier:	27.11.1995
Oppeg ³ rdveien 201	Type:	Boligsameie		
1405 LANGHUS	Eiere:	Ole Ronde		
Organisasjonsnr: 983 823 947	Seksjonsnr:	112		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 1 722

Felleskostnader:	Avdrag felles ³ n	133
	Felleskostnader	1 419
	Avsetning vedlikehold	156
	Renter felles ³ n	14

Hvis boligselskapet har felles ³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av ³ n kostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjper og selger gjr opp seg imellom for oppgjrs m³ neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (³ n):	2 776	Gjeld siste ³ rsoppg.:	3 569
Klient ajourf. ³ n:	593 055,62	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	762 500

Spesifikasjon av ³ n:L³ nenummer: 12134891708, DNB Bank ASASerie³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 06.08.2025: 6.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 7

Saldo per 06.08.2025: 593 056

Andel av saldo: 2 777

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.03.2027)

4: Sjrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Siegfried Krampl

Adresse: Oppeg³ rdveien 209

Postnr/-sted: 1405 LANGHUS

Telefon: Mob.: 92652303

E-post: styret@langhusterrasse.no

5: Restanse felleskostnader pr. 06.08.2025

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spjrsm³ l om utes³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ p oppgitt riktig utes³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	3 569	Andre inntekter:	602
Annen formue:	6 473	Utgifter:	334		

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

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	112	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1980
G³ rds/bruksnr: 122/84
Bygningstype: Terrasseblokk

Boligopplysninger:Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 06.08.25 Side 2 av 2

Langhus Terrasse Sameie	V ³ r ref.:	2078/112	Fjdselsdato eier:	27.11.1995
Oppeg ³ rdveien 201	Type:	Boligsameie		
1405 LANGHUS	Eiere:	Ole Ronde		
Organisasjonsnr: 983 823 947				

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	41854.2
------------------	------	-------------	---------

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	83919742
--------------	------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0501

Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
System ³ s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livslyp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:Sameiet skal gjennomfjre vedlikehold i 2025/2026 som finansieres ved l³ neopptak.

Selskapstype: Eierseksjonssameie

Forkjpsrettsregler: Ingen forkjpsrett

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

Garasje/parkering: Det fjlger en garasjeplass til hver leilighet, uten de sm³ hybelleilighetene.Bestilling av n³ kler sendes til: nokler@usbl.no

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

VEDTEKTER FOR LANGHUS TERRASSE SAMEIE

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

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

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

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

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

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

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

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

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

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

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

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

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

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

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

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

2.3.2 Husdyrhold

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

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

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

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

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

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

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

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

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

3. 2 Fellesarealer

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

4. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

Leiligheter: 100

Hybler : 40

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

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

5. LOVBESTEMT PANTERETT

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

6. ÅRSMØTET

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

Hver eierseksjon har en stemme.

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

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

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

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

6.2 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

6.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

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

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

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

7. STYRET

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

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

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

7.3 Styremøter

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

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

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

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

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

Varmepumper og parabolantenner skal godkjennes av styret.

10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

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

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

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

11. MISLIGHOLD

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

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

12. FRAVIKELSE

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

13. MINDRETALLSVERN

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

14. FORRETNINGSFØRER

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

15. REVISJON OG REGNSKAP

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

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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



INNKALLING 2025

Langhus Terrasse Sameie

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

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Langhus Terrasse Sameie

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Opprette vedlikeholdsfond

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 med budsjett godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 150.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Opprette vedlikeholdsfond

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

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

Styrets innstilling: Godkjennes.

5.2 Forslag om tillegg i ordensreglene

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

ved at alle tar hensyn til hverandre.

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

tobakksrøyking. Det gjelder særlig

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

terrasse/balkong og ha mer åpne vinduer.

Holdningene til røyking har endret seg betraktelig på relativt kort

tid. Det blir stadig lettere å oppholde

seg på offentlige steder uten å bli utsatt for tobakksrøyk, men samtidig opplever mange at de ikke har den samme beskyttelsen i egen bosituasjon.

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

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

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

3. BRUK AV BOLIGEN OG EVENTUELLE TILKNYTTETE AREALER

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

for naboene, skal dette unngås.

Forslag til vedtak: Godkjennes.

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av leder

Siegfried Krampi ikke på valg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Arvid Hernar ikke på valg.

Randi Bones ikke på valg.

Arild Sletnes på valg

Kai Rørstad på valg

Sindre Christoffer Hangeland på valg

Hilde Iversen på valg.

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

Unni Asthøy velges for 2 år.

Kai Rørstad gjenvelges for 2 år.

Hilde Iversen gjenvelges for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Leif Jørstad på valg.

Harald Teigen på valg.

Jill Signe Olsen på valg.

Andre Gillesen på valg.

Forslag til vedtak: Arild Sletner velges for 1 år.

Andre Gillesen gjenvelges for 1 år.

Nils Jørgen Kjernet velges for 1 år.

Jill Signe Olsen gjenvelges for 1 år.

Mona Hvamstad for 1 år.

Arbeidskapital

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

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

Resultatregnskap 2024 Langhus Terrasse Sameie

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

Balanse 2024 Langhus Terrasse Sameie

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

Balanse 2024 Langhus Terrasse Sameie

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

Sted: _____

Dato: _____

Siegfried Krampfl
Styreleder

Randi Bones
Styremedlem

Arild Sletnes
Styremedlem

Hilde Iversen
Styremedlem

Sindre Christoffer Hangeland
Styremedlem

Arvid Hernar
Styremedlem

Kai Rørstad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 114 seksjoner.

Eiendommer er oppført på g.nr 122, b.nr 84 i Nordre Follo kommune. Eiertomt på 41 854 kvm.

Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA polise nr.83919742

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

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

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

Note 7 - Andre honorarer

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

6714 - Nøkkeltavle

Note 8 - Andre kostnader

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

Note 9 - Egenkapital

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

Note 10 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

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

Resultat og balanse med noter for Langhus Terrasse Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Langhus Terrasse Sameie

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



Til årsmøtet i Langhus Terrasse Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 6HPQD-73MYZ-018BF-N5016-616U4-Z5O8K

PENNEO

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

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

Grinden, Pernille

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-10 11:12:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6HPQD-73MYZ-0188F-N5016-6J6U4-Z508K

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 - Langhus Terrasse Sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Peter Pouzar trakk seg som styremedlem i perioden.

Virksomhetens art

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

Langhus Terrasse Sameie består av 114 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

Brannkontroll i leiligheter gjennomført av Norsk Brannvern AS

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

Rapporten av undersøkelse ble framlagt på et ekstraordinært Årsmøte 28.11.2024

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).



INNKALLING 2024

Langhus Terrasse Sameie

Tirsdag 09.04.2024 kl. 18:30

Røde Kors huset i Ski

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Langhus Terrasse Sameie

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Valg

4.1 Valg av leder

4.2 Valg av medlemmer til styret

4.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023/2024

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

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

5. Valg

Sittende styre består av:

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

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

5.1 Valg av leder

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

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

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmene som er på valg er:

Randi Bones

Siegfried Krampfl

Forslag til vedtak: Randi Bones gjenvelges.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Dagen varamedlemmer tar gjenvalg.

Forslag til vedtak: Varamedlemmene gjenvelges.

Arbeidskapital

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

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

Resultatregnskap 2023 Langhus Terrasse Sameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 355 506	3 361 055	3 709 000	4 730 800
Sum leieinntekt		3 355 506	3 361 055	3 709 000	4 730 800
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	27 707	0	0
Sum annen inntekt		0	27 707	0	0
Sum inntekt		3 355 506	3 388 762	3 709 000	4 730 800
KOSTNAD					
Ljnnskostnad					
Ljnnskostnad	3	16 920	16 920	43 000	17 000
Styrehonorar	3	120 000	120 000	120 000	120 000
Driftskostnad					
Energikostnad		288 078	324 253	330 000	340 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	753 084	732 939	430 000	485 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	34 069	33 756	35 000	37 000
Verktjy, inventar og driftsmateriell	6	26 462	31 604	4 500	6 000
Reparasjon og vedlikehold	7	459 341	1 682 074	1 395 000	1 365 000
Revisjonshonorar		10 125	9 472	9 000	10 000
Forretningsfjrrerhonorar		184 112	178 923	185 000	193 000
Andre honorar		7 304	5 929	10 000	7 500
Kontorkostnad		19 658	16 233	15 000	17 000
TV/bredb³ nd		539 324	487 491	513 000	560 000
Provisjonskostnad		200	0	0	0
Kontingenter og gaver		4 700	2 650	3 000	3 000
Forsikringer		577 618	521 761	564 000	607 000
Andre kostnader		2 840	7 655	1 000	3 000
Sum kostnad		3 043 834	4 171 660	3 657 500	3 770 500
Driftsresultat		311 672	-782 898	51 500	960 300
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		108 249	76 828	0	0
Rentekostnad		82 227	69 601	70 000	64 000
Netto finansposter		-26 022	-7 226	70 000	64 000
j rsresultat		337 694	-775 672	-18 500	896 300
Overfjrt sameiekapital		337 694	-775 672	0	0
SUM OVERFØRINGER		337 694	-775 672	0	0

Balanse 2023 Langhus Terrasse Sameie

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader	14	8 847	
Andre kortsiktige fordringer	179	8 315	
Forskuddsbetalte kostnader	296 527	714 546	
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende bank	1 856 795	1 904 374	
Sum omløpsmidler		2 153 515	2 636 081
SUM EIENDELER		2 153 515	2 636 081

Balanse 2023 Langhus Terrasse Sameie

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		817 274	479 580
Sum opptjent egenkapital		817 274	479 580
Sum egenkapital	8	817 274	479 580
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	1 101 389	1 440 278
Sum langsiktig gjeld		1 101 389	1 440 278
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	6 798
Leverandørgjeld		232 826	708 995
P ³ Innpne renter		638	430
Annen kortsiktig gjeld		1 387	0
Sum kortsiktig gjeld		234 852	716 224
Sum gjeld		1 336 241	2 156 501
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 153 515	2 636 081

Sted: _____

Dato: _____

Knut Wicklund-Hansen
Styreleder

Randi Bones
Styremedlem

Arild Sletnes
Styremedlem

Hilde Olsrud
Styremedlem

Erik Rolf Peter Pouzar
Styremedlem

Robert Nilsen
Styremedlem

Siegfried Krampfl
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. d vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p³ etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vN re forbig³ ende. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte forringene.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved Innnskjring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 114 seksjoner.

Eiendommer er oppført p³ g.nr 122, b.nr 84 i Nordre Follo kommune. Eiertomt p³ 41 854 kvm.

Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA polise nr.83919742

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

3999 - Forsikringsoppgjør fra Gjensidige.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920
5330 Honorar tillitsvalgte fra L�nnssystemet	120 000	120 000
Sum	136 920	136 920

Personalkostnader omfatter Lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³ rsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

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

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 8 - Egenkapital

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

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Form 1:	Vedlikehold
L 3 nenummer:	12134891708
L 3 netype:	Serie
Opptaks 3 r:	2017
Rentesats:	7.05 %
Beregnet innfridd:	30.03.2027
Opprinnelig 13 nebeløp:	4 500 000
L 3 nesaldo 01.01:	1 440 278
Avdrag i perioden:	338 889
L 3 nesaldo 31.12:	1 101 389

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld 13 n 12134891708	77	11 826	910 602
	37	5 156	190 772

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for 13 neopptaket.

Resultat og balanse med noter for Langhus Terrasse Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Langhus Terrasse Sameie

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



Til årsmøtet i Langhus Terrasse Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Sandefjord
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Pernille Grinden

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-2839362

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-13 22:19:38 UTC



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

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

Årsmelding 2023 - Langhus Terrasse Sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

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

HMS/Internkontroll

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

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

I løpet av året er følgende utført:

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

-El anleggene er inspisert.

Styrets arbeid

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Langhus Terrasse Sameie

Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

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

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Langhus Terrasse Sameie

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Langhus Terrasse Sameie

Tidspunkt: Torsdag 28.11.2024 kl. 18:30

Sted: Røde Kors huset i Ski

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av vedlikehold/ oppgraderingsplan

3 Salg av tomt

4 Valg av tre styremedlemmer

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Godkjenning av vedlikehold/ oppgraderingsplan

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

Finansiering av vedlikeholdet gjøres ved låneopptak.

Forslag til vedtak: Godkjennes.

3. Salg av tomt

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

Forslag til vedtak: Godkjennes.

4. Valg av tre styremedlemmer

Hus 201 Sindre Christoffer Hangeland

Hus 207 Arvid Hernar

Hus 209 Kai Rorstad

Forslag til vedtak: Godkjennes.

Usbl Prosjekt

Sammendrag av Energikartlegging

Langhus Terrasse sameie



Innledning

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

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

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

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

Energieffektiviseringstiltak:

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

Lokal Energiproduksjon:

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

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

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

Figur 1 Tiltaksskjema

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

Vurdering av aktuelle tiltak

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

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

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

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

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

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

Bakgrunn

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

Formål og omfang

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

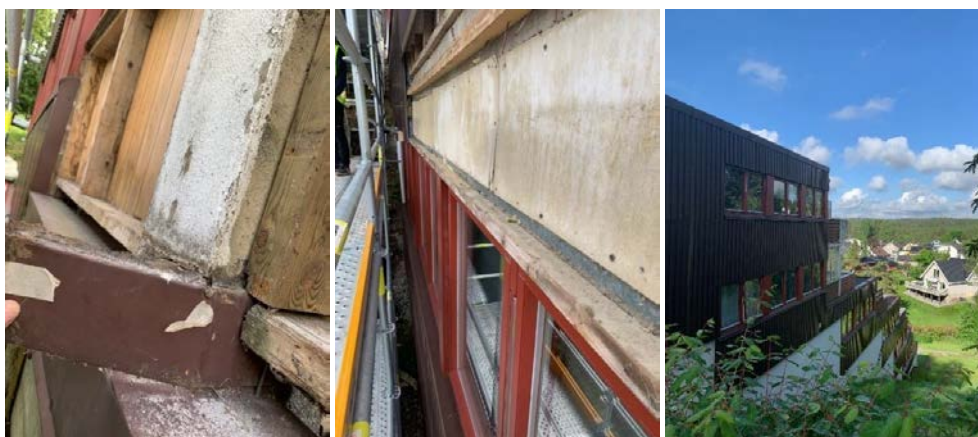
Rapporten bygger på befaringer gjennomført sommer og høst 2024, samt tegningsunderlag av boligblokkene. Rapporten er utarbeidet av USBL Prosjekt, som er ansvarlig for innholdet.

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

Tilstand og vedlikeholdsbehov

Yttervegger:

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



Betong:

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



Vinduer:

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



Tak:

Yttertak er tekket med takfolie på alle tak bortsatt fra hus i Oppegårdveien 209, der det er lagt PVC-folie.

Det er ikke kjent når de ulike takene er tekket om, men det er antatt at levetiden på taktekingen er utløpt på flere av byggene. I tillegg er det flere steder nødvendig med en helhetlig tekking, som også tar med seg felter under terrasser.

Innhentede opplysninger om antatt tidspunkt for siste tekning:

Takene i 207 og 211 er over 25 år.

I 203 er det ukjent, men også her antatt over 25 år.

Takene i 201 og 205 og er relativt nye - antatt ca. 2013.

Tak i 209 er antatt rundt 25 år, og med folie – her er det registret en del lekkasjer.

Alle takflater som går under terrasser er den enkelte beboers vedlikeholdsansvar. Dette har gjort at det er sporadisk utbedret og skiftet etter behov. Det samme gjelder sluk og avrenningssystem.



Økonomiske konsekvenser – fremdrift

Generelt

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

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

– noen juridiske spørsmål

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

Forslag til løsninger – Kostnadsoverslag

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

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

Alternativ 1:

Kostnadsoverslag med – Nødvendig vedlikehold og tiltakspakke 1.

Alternativ 2:

Kostnadsoverslag med – Kun det som er ansett som nødvendig vedlikehold.

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

Alternativ 1:
Prosjekt: Langhus terrasse sameie

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

Alternativ 2:
Prosjekt: Langhus terrasse sameie

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

Orientering om kostnadsoverslaget

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

Entreprenisekostnader

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

Totalt prosjektbudsjett

Denne posten inneholder entreprenisekostnader med tillegg av byggherrens generelle kostnader. Disse kostnadene er i hovedsak:

Prosjektadministrasjon og prosjektering som omfatter nødvendig bistand fra tekniske konsulenter og prosjekt-/ byggeleder for gjennomføring av arbeidene.

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

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

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

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

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

Likviditetsvurdering

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

Det er tatt utgangspunkt i at hele beløpet lånefinansieres.

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

Framdriften av prosjektet kan også ha betydning for totale byggekostnader.

Konsekvens for månedlige felleskostnader

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

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

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

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

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

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



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



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



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

Juridiske spørsmål ved energi- og klimatiltak

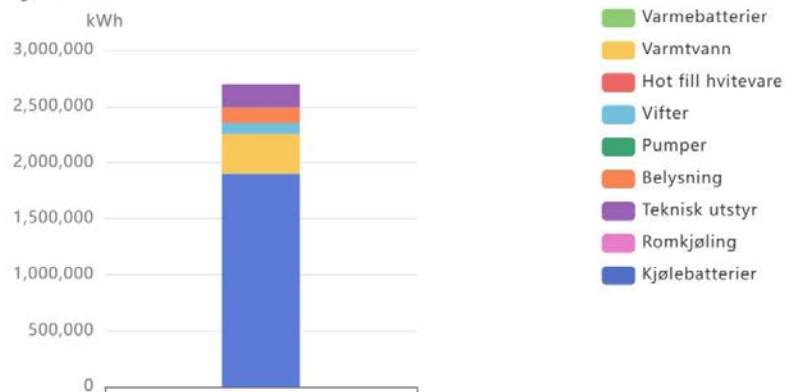
Energiforbruk og klimakonsekvenser står øverst på dagsorden i dagens samfunn. Det arbeides aktivt både i Norge og i EU med utarbeidelse av nye lover og nytt regelverk innenfor dette fagfeltet for å sikre oppfyllelse av bl.a. FN's bærekraftsmål. Det må forventes at vi vil få stadig nye krav i form av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

Resultater fra SIMIEN Pro

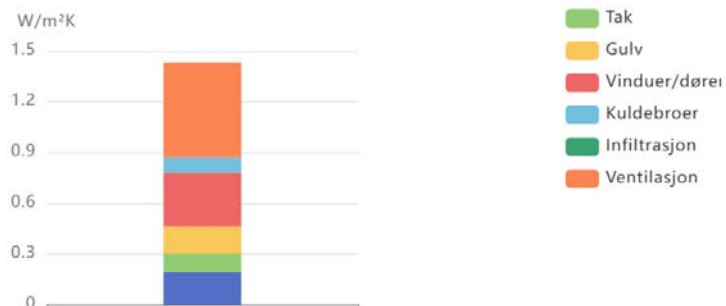
Resultater fra SIMIEN PRO, resultatene viser resultater for bygget Langhus Terrasse sameie.

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

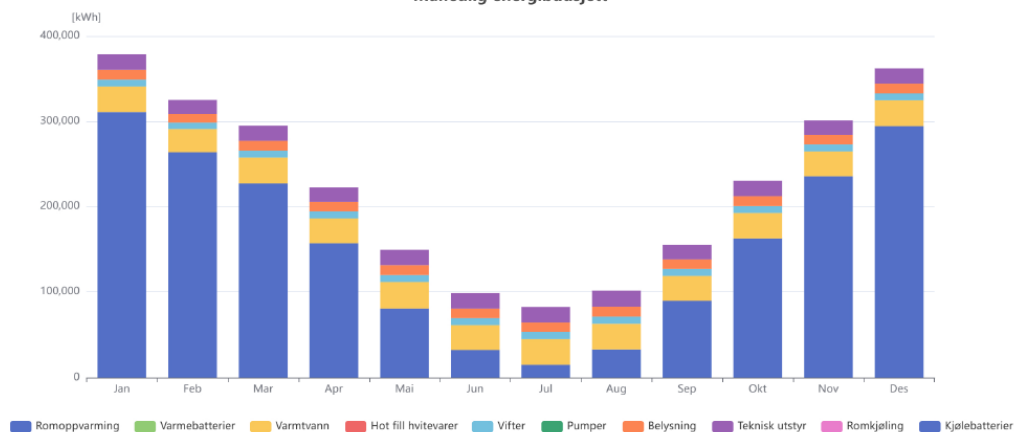
Fordeling energibudsjett



Fordeling varmetapstall



Månedlig energibudsjett





INNKALLING 2025

Langhus Terrasse Sameie

Mandag 16.06.2025 kl. 18:00

Røde Kors Huset i Ski

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Langhus Terrasse Sameie

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Langhus Terrasse Sameie

Tidspunkt: Mandag 16.06.2025 kl. 18:00

Sted: Røde Kors Huset i Ski

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Vedlikehold av fasader og terrasser

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Vedlikehold av fasader og terrasser

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

Dette blir lagt frem på møtet.

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

Langhus terrasse sameie - revidert med tilbudssum 10.6.2025

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

Forslag til finansiering av prosjekt

Boligselskap: Langhus Terrasse Sameie

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

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

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

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



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



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



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

Ski, 11.06.2025

Boligbyggelaget Usbl

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

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

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Knut Wicklund-Hansen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall møtende: 23

Fullmakter: 2

Totalt: 25

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023/2024

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

Vedtak:

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

5. Valg

5.1 Valg av leder

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

Vedtak:

Valgt ble: Siegfried Krامل for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmene som er på valg er:

Randi Bones
Siegfried Krامل

Vedtak:

Valgt ble: Randi Bones for 2 år.

Ingen valg som erstatter for Siegfried Krامل

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Dagen varamedlemmer tar gjenvalg.

Vedtak:

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Styreleder Siegfried Krامل

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Cecilie Askevold

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 38

Antall fremlagte fullmakter: 14

Totalt: 52

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av vedlikehold/ oppgraderingsplan

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

Finansiering av vedlikeholdet gjøres ved låneopptak.

Vedtak:

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

3. Salg av tomt

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

Vedtak:

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

4. Valg av tre styremedlemmer

Hus 201 Sindre Christoffer Hangeland

Hus 207 Arvid Hernar

Hus 209 Kai Rorstad

Vedtak:

Alle tre styremedlemmene ble godkjent.

Ordensregler for Langhus Terrasse Sameie

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

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Sameier skal sørge for:

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

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

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

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

Sameiet sørger for renhold i trappeoppganger.

Ved felles dugnader forventes det at sameierne deltar.

5. Kjøring og parkering

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

6. Dyrehold

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

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

7. Brannvern

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

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

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

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

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

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

8. Brudd på ordensreglene

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

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Siegfried Krامل.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Andre Gillesen.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 47

Antall fremlagte fullmakter: 9

Totalt: 56

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent.

2. Vedlikehold av fasader og terrasser

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

Dette blir lagt frem på møtet.

Vedlikeholdsprosjektet godkjennes som finansieres med låneopptak.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for: 44

Antall stemmer mot: 12

Antall blanke stemme: 0

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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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: Oppegårdveien 201
1405 LANGHUS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anine Lind

Oppdragsnummer:

Telefon: 921 33 023
E-post: anine.lind@aktiv.no

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre