

Lyngåsen 14

Nabolaget Haugjordet-Bøleråsen - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Jettegryta	2 min
Linje 510	0.1 km
Vevelstad stasjon	13 min
Linje L2, L2x	1.1 km
Oslo S	25 min
Totalt 24 ulike linjer	21.1 km
Oslo Gardermoen	51 min

Skoler

Bøleråsen skole (1-7 kl.)	9 min
310 elever, 14 klasser	0.7 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.)	13 min
266 elever, 13 klasser	1.1 km
Langhus skole (1-7 kl.)	7 min
425 elever, 20 klasser	3 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
445 elever, 27 klasser	0.4 km
Ski videregående skole	13 min
640 elever, 25 klasser	6.6 km
Drømtorp videregående skole	14 min
440 elever, 36 klasser	7.6 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Bøleråsen	6 min
Langhuset - Nordre Follo kommune	10 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

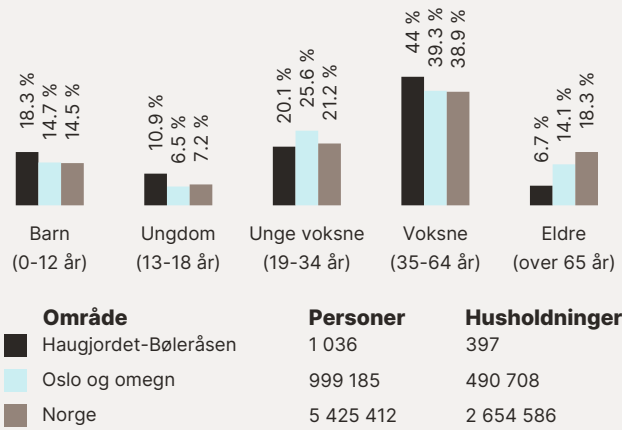


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Høflige 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bøleråsen barnehage (1-5 år)	7 min
54 barn	0.5 km
Bjørkekroken barnehage (1-5 år)	10 min
60 barn	0.8 km
Vevelstadsaga barnehage (1-5 år)	11 min
67 barn	1 km

Dagligvare

Kiwi Bøleråsen Senter	6 min
PostNord	0.4 km
Joker Langhus	15 min
Søndagsåpent	1.2 km



Primære transportmidler

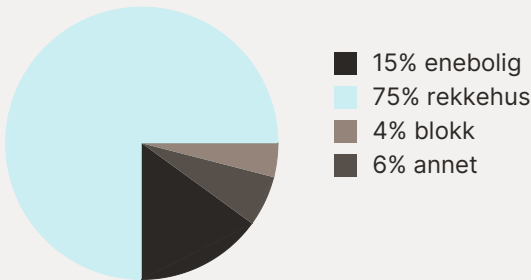
-  1. Egen bil
-  2. Buss

-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100
-  Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100
-  Støynivået
Lite støynivå 82/100

Sport

-  Haugjordet Ungdomsskole
Ballspill, sandvolleyball
6 min  0.4 km
-  Hasselkroken balløkke
Ballspill
5 min  0.4 km
-  PULS Bøleråsen
5 min 
-  Puls Langhus
7 min 

Boligmasse



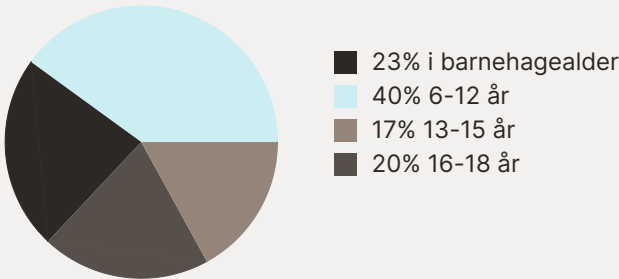
«Sentralt, med forskjellige aktiviteter i nærheten»
Sitat fra en lokalkjent



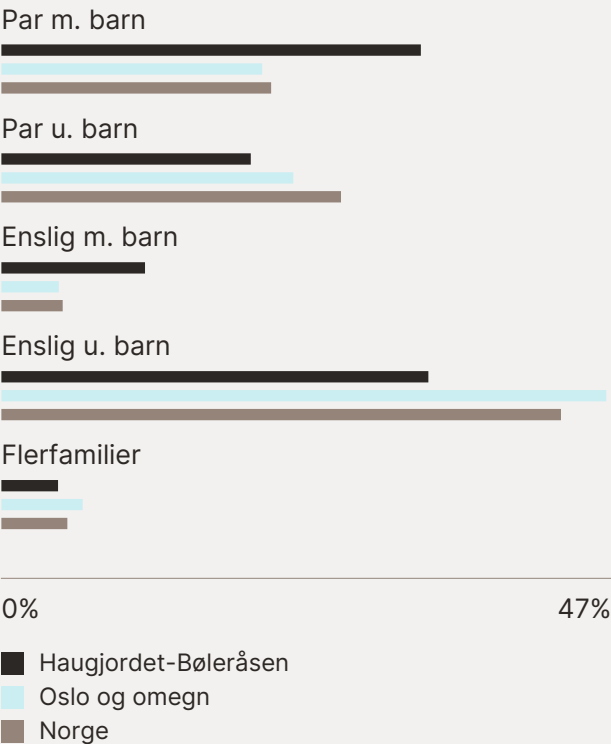
Varer/Tjenester

-  Langhus Nærseater
17 min 
-  Apotek 1 Langhus
17 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

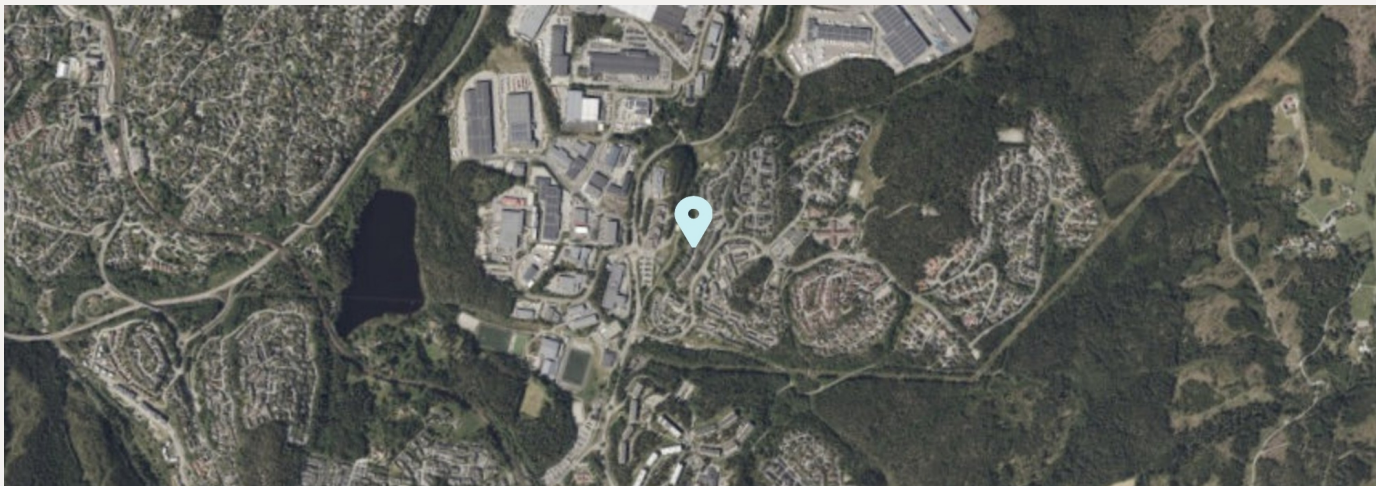


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Tilstandsrapport



 Kjedehus

 Lyngåsen 14, 1405 LANGHUS

 NORDRE FOLLO kommune

gnr. 107, bnr. 237

Andelsnummer 129

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 29.07.2026

Rapportdato: 14.08.2026

Oppdragsnr.: 22708-1028

Eiendomsverdi ref nr: VS1042

Foretak: L.A TAKST & EIENDOM AS

Takstingeniør: Jonas Askjellrud

Vår ref: Jonas Askjellrud



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

Rapportansvarlig

Jonas Askjellrud

Jonas Askjellrud
Uavhengig Takstingeniør
Jonas@la-takst.no
984 45 711

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Borettslagsleilighet beliggende i 2. etasje i tradisjonell boligblokk.

Terrasert lavblokk over to etasjer og underetasje med bærende konstruksjoner i betong. Skillende dekker i armert betong. Yttervegger i trekonstruksjoner utvendig forblendet med liggende malt/beiset panel.

Klassisk saltakkkonstruksjon tekket med takstein.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glassfelt med produksjonsår 2020. Entredør med kikkehull, sikkerhetslås som er brann og- lydklassifisert type b30/35db montert i 2024. Balkongdør med malte trerammer 2-lags glassfelt med produksjonsår 2020.

Adkomst skjer via felles trappegang. Andelen leier en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Videre medfølger en separat sportsbod på ca. 7 kvm, beliggende i fellesareal i kjelleretasjen og en utvendig bod på ca. 1 kvm.

Adresse: Lyngåsen 14
Postnummerområde: 1405 LANGHUS
Grunnkrets: Bøleråsen
Kirkesogn: Langhus
Valgkrets: Langhus
Tettsted: Oslo

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Garasjeanlegg og bod i fellesarealer er ikke gjennomgått eller beskrevet på tilstand.

Kjedehus - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 2-lags glass. Brann- og lydklassifisert entrédør inn til leiligheten fra felles

oppgang med dørkikkert.

Alder: 2024.

Malt balkongdør i tre, beslått med aluminium og med 2-lags glass. Leiligheten har vestvendt veranda.

Bygget ut i 2020. Pvc foliemembran el.l med glidesjikt, tilfarergulv av impregnert treverk, kledd med impregnerte terrassebord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulvoverflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Gulv: Laminat, fliser på kjøkken og entre, vinylbelegg på bad

Til info: Ved kjøp av brukt bolig må det påregnes at det kan være behov for overflatebehandling i hele eller deler av boligen avhengig av tidligere bruk, slitasje og alder.

Parkett inneholder pigmenter og kan få fargeforskjeller der tepper eller møbler har stått, og hvor gulvet ikke har vært eksponert for normalt dagslys eller sollys.

Innvendige overflater på oppholds- og soverom består hovedsakelig av følgende:

Vegger: Malte strukturvegger med underlag av plater og betong, MDF-panelplater, overflater med glassfiberstrie og trepanel i entré. Fliser på bad og over kjøkkenbenk på kjøkken. Himling: Malte, glatte flater av betonghimling. Boligen har etasjeskiller med prefabrikkerte betongelementer.

Største målte avvik er 35 mm i stue/kjøkken.

Målt 30 mm fra dør til soverom mot brannvegg mot nabo.

Til informasjon: Etasjeskiller er målt gjennom hele rommet med krysslaser og tommestokk. Det presiseres at målingene er gjennomført etter beste evne, men at møblering og annet inventar i rommet har medført begrenset tilgjengelighet enkelte steder. Det tas derfor forbehold om at mindre avvik kan forekomme utenfor tilgjengelige målepunkter. Enkelte skjevheter i konstruksjonene må påregnes og anses som normalt, da dette er et eldre bygg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre eller radonmålinger. Bygningen er oppført i 1985, før dagens krav til radonsikring ble innført. Radonnivået er ikke kjent. Dersom forholdet ønskes avklart anbefales radonmåling. Boligen har elementpipe. Ikke tilkoblet ildsted. Innvendig er det fabrikkmalte profilerte dører.

Til info: Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. Ingen observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter, eller spor etter disse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrommet er fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon. Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrom, Våtrommet har fliser på veggene og malt innvendig tak. Våtrommet har vinylbelegg på gulvet. Badet har varmekilde i form av stråleovn montert på vegg, og det er fall mot sluk på 1:200. Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og

Beskrivelse av eiendommen

våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Slukløsningen er ukjent, da sluket ikke er inspisert. Dette skyldes at det ikke var mulig å dra frem dusjkabinett, uten å tømme og flytte høyskap. Høydeforskjellen fra toppen av gulvet ved dusjkabinettet til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.
Bad fra byggeåret 1985.

Badet er utført med følgende utstyr:

- Gulvmontert wc.
- Dusjkabinett.
- Servantskap med heldekkende porselensvask og skapdører.
- Speil med tilhørende belysning.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da det er stålsvill i vegg, og fuktmåling med prober (pigger) lar seg derfor ikke gjøre. Det er ikke observert noen avvik på befaringsdagen. Hulltaking er vurdert i tilliggende vegg mot bad fra soverom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2001 av merket IKEA.

Innredningen har lyse slette fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskum i rustfritt stål, ett-greps vannkran.
Frittstående hvitevarer: oppvaskmaskin(byttet), kjøl/frysenskap og komfyr(helt ny)

Komfyrvakt: nei

Automatisk vannstopperfunksjon: ja

Til info: Det anbefales komfyrvakt og system for automatisk avstengning av vann ved eventuell lekkasje for alle kjøkken.
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er innvendige vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank montert i benkeskap på kjøkken.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette.
Leiligheten har brannvarslingssystem av type Verisure.
Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

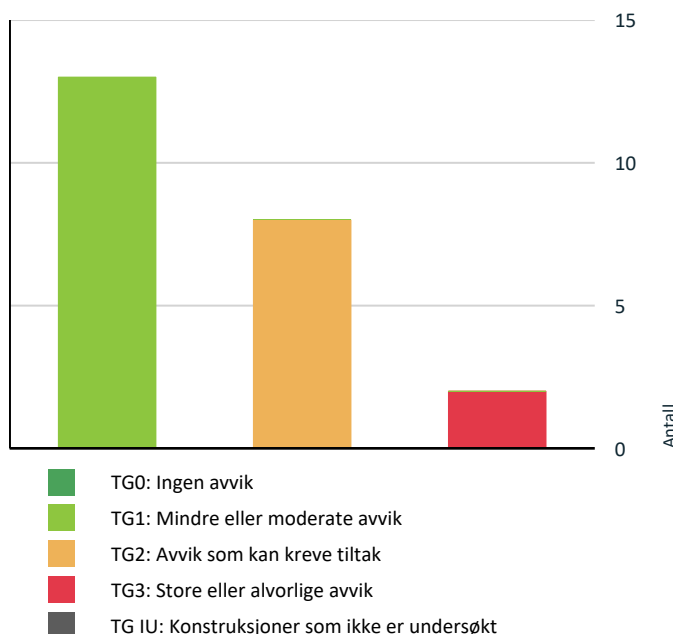
Kjedehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Undertegnende har fått fremlagt tegninger som viser at det er avvik på planløsningen utifra godkjente tegninger hos kommunen. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

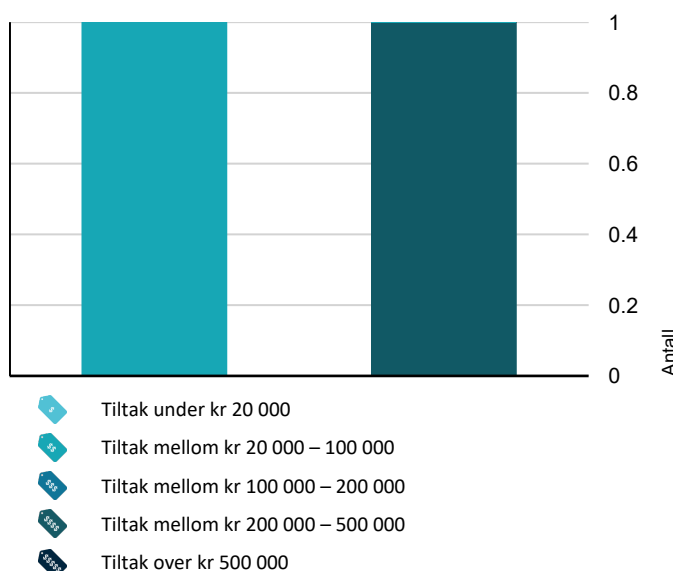
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater - gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist knirk i større deler av gulvet.



Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

[Gå til side](#)

Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Det er registrert skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskilleren. For bygninger av denne typen og alderen er slike forhold relativt vanlige. Det ble ikke registrert forhold som tyder på at avvikene er under utvikling eller skyldes pågående konstruksjonsskader. Forholdet er derfor vurdert til TG 2.



Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

[Gå til side](#)

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i fliser.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Svelleskade benkeplate ved komfyr.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.



Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
1985

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden 2010.

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

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 2-lags glass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Brann- og lydklassifisert entrédør inn til leiligheten fra felles oppgang med dørkikkert.
Alder: 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse
Malt balkongdør i tre, beslått med aluminium og med 2-lags glass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Leiligheten har vestvendt veranda.
Bygget ut i 2020. Pvc foliemembran el.l med glidesjikt, tilfarergulv av impregnert treverk, kledd med impregnerte terrassebord.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

INNSENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Innvendige gulvoverflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Gulv: Laminat, fliser på kjøkken og entre, vinylbelegg på bad

Til info: Ved kjøp av brukt bolig må det påregnes at det kan være behov for overflatebehandling i hele eller deler av boligen avhengig av tidligere bruk, slitasje og alder.

Parkett inneholder pigmenter og kan få fargeforskjeller der tepper eller møbler har stått, og hvor gulvet ikke har vært eksponert for normalt dagslys eller sollys.

Vurdering av avvik:

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Tilstandsrapport

- Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater på oppholds- og soverom består hovedsakelig av følgende:

Vegger: Malte strukturvegger med underlag av plater og betong, MDF-panelplater, overflater med glassfiberstri og trepanel i entré. Fliser på bad og over kjøkkenbenk på kjøkken.

Himling: Malte, glatte flater av betonghimling.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har etasjeskiller av betong.

Største målte avvik er 35 mm i stue/kjøkken.
Målt 30 mm fra dør til soverom mot brannvegg mot nabo.

Til informasjon: Etasjeskiller er målt gjennom hele rommet med krysslaser og tommestokk. Det presiseres at målingene er gjennomført etter beste evne, men at møblering og annet inventar i rommet har medført begrenset tilgjengelighet enkelte steder. Det tas derfor forbehold om at mindre avvik kan forekomme utenfor tilgjengelige målepunkter. Enkelte skjevheter i konstruksjonene må påregnes og anses som normalt, da dette er et eldre bygg.

Vurdering av avvik:

- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
- Det er registrert skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskilleren. For bygninger av denne typen og alderen er slike forhold relativt vanlige. Det ble ikke registrert forhold som tyder på at avvikene er under utvikling eller skyldes pågående konstruksjonsskader. Forholdet er derfor vurdert til TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak anses normalt ikke som nødvendig med mindre skjevhetene medfører funksjonelle eller bruksmessige ulemper. Ved eventuelle utbedringer bør det foretas en konstruksjonsmessig vurdering av etasjeskilleren før avretting eller oppbygging av gulv. Tradisjonell avretting med tyngre masser kan i enkelte tilfeller være uegnet da dette tilfører økt last til konstruksjonen.



Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre eller radonmålinger. Bygningen er oppført i 1985, før dagens krav til radonsikring ble innført. Radonnivået er ikke kjent. Dersom forholdet ønskes avklart anbefales radonmåling.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Ikke tilkoblet ildsted.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innendig er det fabrikkmalte profilerte dører.

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

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ingen observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter, eller spor etter disse.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret og har passert forventet levetid for flere sentrale våtromskomponenter. Dokumentasjon mangler og sluk er ikke tilgjengelig for full kontroll. Våtrommet har derfor betydelig risiko for skjulte feil og fremtidig funksjonssvikt

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrom,

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på veggene og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.



Sprekt flis mot tak.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulvet. Badet har varmekilde i form av stråleovn montert på vegg, og det er fall mot sluk på 1:200.

2.ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Slukløsningen er ukjent, da sluket ikke er inspisert. Dette skyldes at det ikke var mulig å dra frem dusjkabinett, uten å tømme og flytte høyskap. Høydeforskjellen fra toppen av gulvet ved dusjkabinettet til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad fra byggeåret 1985.

Badet er utført med følgende utstyr:

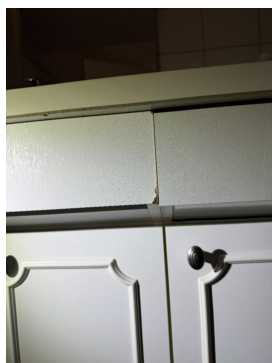
- Gulvmontert wc.
- Dusjkabinett.
- Servantskap med heldekkende porselensvask og skapdører.
- Speil med tilhørende belysning.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Riss eller avskalling kan føre til redusert overflatebeskyttelse, noe som øker risikoen for videre skade, misfarging og oppsamling av smuss og bakterier.



Avskalling i front av servantinnredning.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

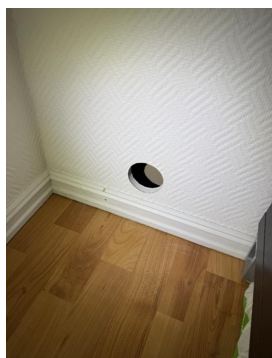
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da det er stålsvill i vegg, og fuktmåling med prober (pigge) lar seg derfor ikke gjøre. Det er ikke observert noen avvik på befaringsdagen. Hulltaking er vurdert i tilliggende vegg mot bad fra soverom.



Stålsvill i vegg.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2001 av merket IKEA.

Innredningen har lyse slette fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, ett-greps vannkran.

Frittstående hvitevarer: oppvaskmaskin(bytet), kjøøl/frysenskap og komfyr(helt ny)

Komfyrvakt: nei

Automatisk vannstopperfunksjon: ja

Til info: Det anbefales komfyrvakt og system for automatisk avstengning av vann ved eventuell lekkasje for alle kjøkken.

Årstall: 2001

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Svelleskade benkeplate ved komfyr.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas lokal utbedring av svelleskaden på benkeplaten for å hindre videre skade og redusert levetid på benkeplaten. Dersom skaden ikke utbedres, kan det føre til ytterligere fuktopptak og behov for utskifting av benkeplaten på sikt.



Tilstandsrapport



Svelleskade mot ende av benkeplate ved komfyr.



Svelleskade mot ende av benkeplate ved komfyr.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er innvendige vannledninger av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank montert i benkeskap på kjøkken.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

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

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

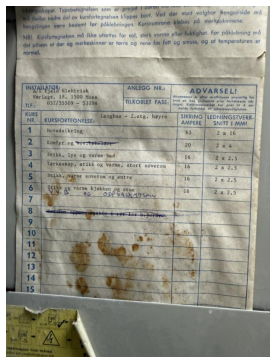
Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette.



Sikringsskap plassert i trappegang, med skrusikringer.

Tilstandsrapport



Kursfortegnelse sikringsskap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten har brannvarslingssystem av type Verisure.
Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glø eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

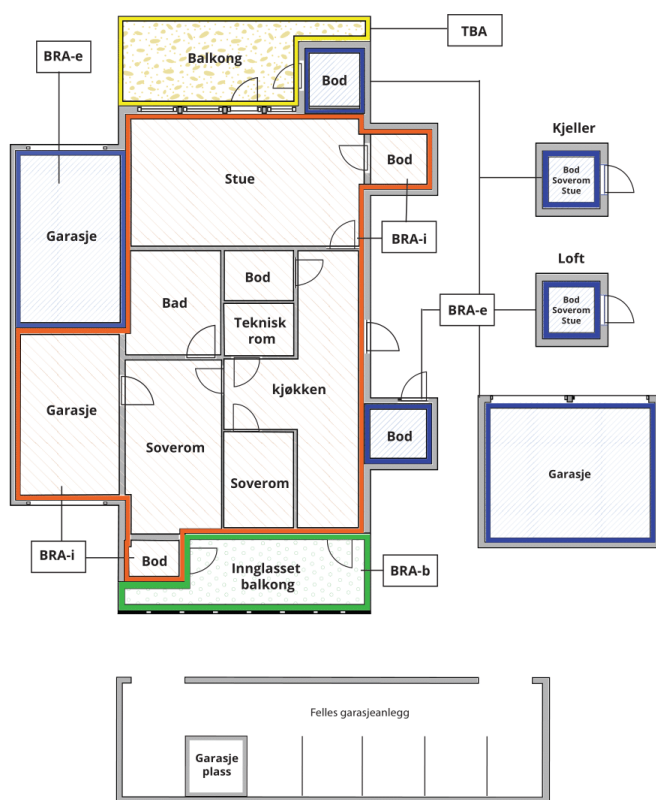
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	74			74	8
Kjeller		7		7	
1.Etasje		1		1	
SUM	74	8			8
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken, soverom 3, entré		
Kjeller		Bod	
1.Etasje		Utebod	

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser av typen Leica DISTO D2G og er ca. angitt. (avrundet til nærmeste hele tall).
Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde blir ikke kontrollert, med mindre det er usikkert om den er lavere enn 190 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Undertegnende har fått fremlagt tegninger som viser at det er avvik på planløsningen utifra godkjente tegninger hos kommunen. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Påkostninger knyttet til boligen som er utført av håndverkstjenester og/eller egeninnsats er angitt under punktet tilbygg/modernisering i rapporten. Innhentede opplysninger om omfang og årstall anses som mottatt fra oppdragsgiver/tilgjengelig dokumentasjon. (Opplysninger om påkostninger og årstall blir ikke etterprøvd av takstmann. Flere årstall kan være hentet fra tidligere takstrapporter eller prospekt. Det tas derfor forbehold om at opplysningene kan avvike fra faktiske forhold.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens planløsning. Tidligere spisestue ved kjøkken er omgjort til soverom. Endringene vurderes å være søknadspliktige. Dokumentasjon på godkjennelse fra kommunen foreligger ikke.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2026	Jonas Askjellrud	Takstingeniør
	Harald Tvedten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	107	237		0	48317.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lyngåsen 14

Hjemmelshaver

Lyngåsen Borettslag

Kommentar

Felles eiet tomt.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/LYNGÅSEN BORETTSLAG	961704669	H0202	OBOS EIENDOMSFORVALTNIN G AS	Tvedten Harald

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende		Andel fellesformue	Andel fellesgjeld		
129	5 325	02.07.2026	20 644	31.12.2025	195 465	31.12.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2025	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	4 627 527	Samlet innskuddskapital:	28 342 367
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 58 292 595
Disponible midler:	4 416 581	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	86 634 962

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig område på Bøleråsen, på Langhus i Nordre Follo kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er også flere lekeplasser i nærheten. Den nærmeste er kun noen meter unna-perfekt for de minste! Det er et godt opparbeidet gang- og sykkelstinet, med trygge skoleveier. Det er kort vei til E6 og god offentlig kommunikasjon til blant annet Oslo med både buss og tog. Med Follobanen tar det kun 11 minutter til Oslo fra Ski.

Eiendommen har gangavstand til Bøleråsen barneskole og Haugjordet ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager som ligger rett i nærheten av boligen.

På Langhus er det lagt godt til rette for fritidsaktivitet både utendørs og innendørs. Flere aktive idrettslag og andre organisasjoner i nærområdet sørger for et bredt aktivitetstilbud. Det er kort vei til lekeplass, skøytebane, svømmehall, golfbane og et flott idrettsanlegg med fotballbaner og idrettshall. Norges største fornøylespark, Tusenfryd, ligger bare en kort biltur unna, med et vell av attraksjoner for både små og store.

Nøstvedtmarka byr på et stort nett av turstier og veier, samt mange interessante kulturminner. Om vinteren kjøres det opp skiløyper her, og det er servering på Stuene. I tillegg er det kort vei til Sørmarka med skiløyper, skistuer og akebakker om vinteren, samt terrengsykkelstier, fiskevann og kanomuligheter om sommeren. Tussetjern har badebrygge, svaberg og en fin tursti rundt vannet. Ved Breivoll innerst i Bunnefjorden finner du mange små sandstrender, store grøntarealer, kiosk, stupebrett og fiskeplass.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi Bøleråsen, som ligger 5 minutters gange unna, Meny på Langhus Senter og Coop Extra ved Tussestien. Ønsker du ytterligere servicetilbud, har Langhus nærsenter et variert serviceutvalg. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kun ca. 6,5 km til Ski Storsenter med 145 butikker, restauranter, kino, bibliotek, bowling og legesenter. Dette er et populært møtested i kommunen hvor tog og buss stopper ved hovedinngangen. Her er det 1600 gratis parkeringsplasser. Det er også kort vei til Kolbotn og Vinterbro handelspark.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Det er bussholdeplass like ved, ca 100 meter fra boligen. Bussen derfra kan ta deg til Vevelstad stasjon, Ski, Ås og Drøbak. Vevelstad stasjon ligger ca. 1 km gange fra boligen. Toget har avgang to ganger i timen og tar deg inn til Oslo på ca. 30 minutter. Med bil fra Langhus tar det ca. 15 min til Ski, ca. 20 min til Vinterbro og Kolbotn, Ca. 30 min til Oslo S, og ca. 50 min til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate hvorav privat stikkvei inn til eiendommen Jmf. kommune kart.

Tilknytning vann

Leiligheten er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Leiligheten er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt på 48 317,50 m².

Grønne og frodige omgivelser rundt bygningene med plen og beplantning lett tilgjengelig for beboerne. Asfalterte internveier. Borettslaget har et eget friareal for lek og andre fritidsaktiviteter, som ligger sentralt i borettslaget. I tillegg er det muligheter for leie av grendehus for bursdagsfeiring og div.

Utgang til egen veranda på 8m².

Tinglyste/andre forhold

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

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

Parkering

Det følger bruksrett til en parkeringsplass pr. leilighet/rekkehus. Parkeringsplassen skal alltid følge leiligheten/rekkehuset. (md. utgifter er inkl. i felleskostnadene). Biloppstillingsplass på ca. 13 kvm. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest den 03.02.1988 for bygget og 16.08.2016 for endring av rekkverk balkonger/verandaer.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/ godkjent.

Egenerklæring

Egenerklæringsskjema er gjennomlest av takstmann. Skjemaet skal ligge som et vedlegg til salgsprospektet. Anbefaler potensiell kjøper å lese igjennom denne nøye.

Forsikring

Selskap Gjensidige forsikring	Avtalenr 95481922	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---	-----------------------------	-------------	-----------------------	---------------------

Kommentar

Forsikringspolise er ikke fremlagt eller gjennomgått av takstmann.

Selskap IF skadeforsikring	Avtalenr 2466298	Type	Forsikringssum	Årlig premie
--------------------------------------	----------------------------	-------------	-----------------------	---------------------

Kommentar

Forsikringspolise er ikke fremlagt eller gjennomgått av takstmann.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	02.07.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2026	
2	13.08.2026	
3	14.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

orskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Egenerklæring

Lyngåsen 14, 1405 LANGHUS

21 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Lyngåsen 14

Postadresse

Lyngåsen 14

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2010

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

16 februar 2011

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Tvedten, Harald

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 4.1.2 Årstall
2020
- 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Byttet vinduer og dør til balkong
- 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Palmgren
- 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☐ Ja ☒ Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 57831366

Egenerklæringsskjema

Name

Harald Tvedten

Date

2026-07-21

Identification



Harald Tvedten



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Estator Eiendomsmegling AS
v/Anne Vigerust Braathen
Torgveien 10, 1400 SKI
E-post: anne.vigerust.braathen@partners.no

Deres ref.: 193260076 . Vår ref.: 4171-1-1401

Dato: 02.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Lyngåsen Borettslag
Organisasjonsnr: 961704669
Andelseier: Tvedten, Harald
Medeier:
Leilighetsnummer: 1401
Adresse: Lyngåsen 14, 1405 LANGHUS
Andelsnummer: 129
Gnr. 107
Bnr. 237
Borettsinnskudd: Kr. 5 325,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 95481922.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 2466298.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget er ikke medlem av Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Det følger bruksrett til EN parkeringsplass pr. leilighet/rekkehus. Parkeringsplassen skal alltid følge leiligheten/rekkehuset. (md. utgifter er inkl. i felleskostnadene). Det er egen vannmåler i hver leilighet/rekkehus. Melding om ny eier må gis til Nordre Follo Kommune med navn og fødselsnummer på kjøper. Ytterligere spesifisering av totale felleskostnader. Felleskostnader oppført først i brevet er fordelt etter fordelingsnøkkel, felleskostnader etter er likedelt på alle andeler, EIKA er likedelt på alle andeler, mens EIKA2 OG EIKA3 er fordelt etter brøk på andelene. (se splitt under Fellesgjeld, kapitalkostnader og evt. avdragsfrihet under Økonomiske opplysninger om leiligheten) Kommunale avgifter inngår i felleskostnader, og avregnes den enkelte andelseier etter at borettslaget er fakturert i sin helhet fra kommunen. Søknad om godkjenning av ny eier må sendes direkte til OBOS Eiendomsforvaltning AS som har fullmakt fra styret til å godkjenne nye eiere.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	90527175126
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,30%
Restsaldo	43 189 989,00
Innfrielsesdato:	28.08.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 507,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader lik fordeling	2 593,80	
Lån lik fordeling	244,00	
Kommunale avgifter	1 159,00	
Lån fordelt etter brøk	606,00	
Felleskostnader, brøk	904,20	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	278,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 814,-
Annen formue:	20 644,-
Gjeld:	195 465,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	90527175126
Restsaldo:	193 366,24
Kapitalkostnader:	1 302,16
IN-avtale:	Nei

Etter avdragsfri periode øker den med 0,00

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 193 366,24,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Hanne Railo pr. e-post: hanne.railo@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier og melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no da vi her har fullmakt til å godkjenne andelseier på vegne av styret. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: styret@lyngasen.no

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	

Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Vedtekter for Lyngåsen borettslag, org nr 961 704 669.

Sist endret på generalforsamling 10.06.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål/organisering

Lyngåsen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune. Borettslaget er frittstående.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i borettslaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. *I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.*

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Bygningmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Andelshaver skal behandle boligen, ytre rom og fellesrom samt eiendommen for øvrig med aktsomhet. Bruken av husvære og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for andre andelseiere, jf. Husordensreglene.

(2) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører (også dør inn til leilighet fra felles oppgang) og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Innvendige stoppekraner til egen andel er andelseiers ansvar. Varmtvannsbereder er andelseiers ansvar og maksimal alder på denne skal ikke overstige 20 år. Alle andelsenheter skal ha montert automatisk vannstoppeventil/vannalarm på kjøkken. Vannstoppeventil/vannalarm skal i tillegg være montert på kjøleskap med vann og på varmtvannsberedere i rom uten sluk.

Sikringsskap skal holdes låst og nøkkel oppbevares separat.

(3) Andelseieren har også ansvaret for staking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseier er ansvarlig for utvendig vannkran på rekkehus og tilsvarende for utvendig vannkran tilknyttet terrasse/platting ved egen andel i blokker.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Andelseier har vedlikeholdsplikt for påbygg/tilbygg, egne oppsatte boder, plattinger/veranda/balkong/altan, gjerder, murer, overbygg, egne innsatte dører og vinduer etc. Vedlikeholdsplikten gjelder også plattinger i stein og steinlegging foran eller bak bolig. Bygging av murer/gjerder skal søkes om til styret og bygging kan ikke igangsettes før skriftlig tillatelse er gitt.

(9) Andelshaver kan ikke forandre på husrommet eller på eiendommen for øvrig uten samtykke. Skriftlig søknad om slike endringer skal sendes gjennom styret (med nødvendig dokumentasjon). I forbindelse med at samtykke gis kan vedlikeholdsplikten overføres til andelshaver, eller borettslaget kan kreve ekstra husleie (pga. kostnadsøkninger knyttet til vedlikehold, forsikring og kommunale avgifter).

(10) Vedlikeholdsplikten andelseierne har, blir overført ved salg. Hovedregelen er at skader og vedlikeholdsmangler som ikke vedkommer borettslaget, er en sak mellom ny og gammel eier. Nye andelseiere er også ansvarlig i forhold til borettslaget og andre andelseiere for eget mislighold. Det kan skje at både gammel og ny andelseier er ansvarlig for deler av skaden.

(11) Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

(12) Andelseier skal informere styret skriftlig snarest om feil og mangler som man har mistanke om eller som oppdages i boenheten – forutsatt at man mener at borettslaget har et ansvar for dette i henhold til denne oversikten. Andelseier har ansvar for å hindre eventuell videre skadeutvikling dersom han er klar over at noe må gjøres for å hindre skade.

- (13) Hvis andelseier har tatt seg til rette ved å foreta påbygg/ominnredninger uten samtykke og/eller har utført arbeidet uaktsomt - kan vedkommende komme i et erstatningsansvar for de utgifter og annet økonomisk tap borettslaget påføres (gjelder også utgifter til vedlikehold og reparasjoner) som følge av misligholdet. Andelseier vil også være ansvarlig for mislighold utført av tredjeperson som han eventuelt har gitt i oppdrag å utføre vedlikeholdspliktene, for eksempel håndverkere som skal utføre vedlikehold og reparasjoner. Skal andelseier slippe fri dette ansvaret, må både andelseier og tredjeperson kunne vise at misligholdet skyldes forhold utenfor deres kontroll.
- (14) Andelseier oppfordres til å delta på dugnader som organiseres i borettslaget, enten ved egen innsats eller ved leiet hjelp.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Borettslaget har kun et medansvar for indre vedlikehold i tilfeller det er sannsynliggjort at dette er forårsaket av forsømt ytre vedlikehold. Dette må vurderes i hvert enkelt tilfelle, på grunnlag av framlagt dokumentasjon fra andelshaver.
- (6) Borettslaget har ansvaret for å organisere og informere andelshavere om utvendig vedlikeholdsoppgaver (herunder dugnad) som skal utføres av den enkelte andelshaver. Andelshaver skal ha skriftlig informasjon fra styret i rimelig tid før vedlikeholdsarbeidet skal utføres.
- (7) Borettslaget har ansvaret for å ta stilling til søknader fra andelshavere om endringer i eksisterende bygningsmasse og eiendommer. I slike tilfeller skal borettslaget klarlegge hvem som har vedlikeholdsplikt for påbygg etc, og oppbevare skriftlig dokumentasjon på dette.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 10. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, såfremt annen tjenestetid ikke bestemmes av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker

behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

HUSORDENSREGLER FOR LYNGÅSEN BORETTSLAG

Revidert 12.01.2021, endret 29.06.21, endret 09.11.21, sist endret 30.01.2024

FORMÅL

1. Husordensreglene skal skape best mulig bomiljø i borettslaget.

GRUNNLAG

2. Husordensreglene er en del av husleiekontrakten og vedtektene for LYNGÅSEN BORETTSLAG.

HÅNDHEVELSE AV REGLENE

3. Borettslagets styre skal påse at husordensreglene blir fulgt og varsler andelseier/ beboer skriftlig ved brudd på reglene. Brudd på husordensreglene kan medføre erstatningsansvar og/ eller utkastelse fra borettslaget. Ved gjentatte grove brudd har styret myndighet til å treffe forføyninger.

GENERELLE REGLER

4. Alle boenheter skal være utstyrt med godkjent brannslukningsapparat, eventuelt godkjent brannslange. Alle boenheter skal også være utstyrt med minst en røykvarsler i hver etasje. Dette er andelseiers ansvar.

5. Oppgangen er rømningsvei og skal ikke benyttes som oppholdssted eller lekeplass. **Det skal ikke oppbevares private eiendeler i oppgangene.** Sykler, barnevogner, rullatorer, skap, hyller, sko, klær, sparkstøttinger, kjelker, akebrett, ski, pynt, lykter og lignende skal ikke plasseres i oppgangene, heller ikke under trappen. Bruk sportsbodene eller egen leilighet til slike gjenstander. Dersom slike gjenstander ikke fjernes etter førstegangsvarsel vil det bli fjernet av styret uten ytterligere varsel og på andelseiers regning. Styret utfører jevnlige tilsynsrunder.

Det er forbud mot oppbevaring av matvarer, det vil si alt som er spiselig/ drikkelig for mennesker og dyr i boder ute og i underetasje/ førsteetasje.

Det er forbud mot oppbevaring av gassbeholdere i innendørs boder.

Det er forbud mot oppbevaring av private eiendeler i fellesarealet i bodområdene. Dersom slike gjenstander ikke fjernes etter førstegangsvarsel, vil det bli fjernet av styret uten ytterligere varsel og på andelseiers regning. Styret utfører jevnlige tilsynsrunder.

6. Hovedinngangsdørene til blokkene skal holdes lukket og dørene skal være låst.

7. Alle leiligheter i blokker skal ha dørskilt med navn eller enhetsnummer/ leilighetsnummer godt synlig. Også ringeklokke og postkasse skal være tydelig merket med navn på beboere.

8. **Fremleie av leilighet skal godkjennes av styret**, jf. Vedtekter for Lyngåsen borettslag.

9. Hver oppgang i blokkene skal ha en oppgangstillitsvalgt. Denne velges av beboere for 1 år av gangen. Navnet på vedkommende skal meldes til styret innen 01. juni hvert år. Dersom ikke dette blir gjort, skal oppgangstillitsvalgt utpekes av styret.

10. Leilighetene/ rekkehusene må benyttes slik at bruken ikke er til plage eller ulempe for andre beboere.

11. I tiden fra kl. 22.00 til kl. 06.00 skal det være ro i leiligheten. Ved utendørs aktiviteter etter klokken 22:00 må det tas hensyn til øvrige beboere.

12. Følgende regler gjelder for øving på instrumenter, snekkervirksomhet, saging, boring med drill og annen støyende aktivitet.

- **mandag til og med fredag - ikke etter kl. 20.00**

- **lørdag - ikke etter kl. 18.00**

- **søndag og helligdager - ikke tillatt.**

Spesielt støyende arbeider, som eksempelvis opp-pigging av bad, skal varsles naboene minimum 3 dager før oppstart, og utføres innenfor normal arbeidstid.

13. Radio og fjernsyn må dempes ned i de tidsrom som fremgår av punkt 11.

14. **Andelseiere i blokker har plikt til å utføre vask av fellesarealene i oppgangen etter lister oppsatt av oppgangstillitsvalgt.**

15. Det skal utføres hovedrengjøring i oppgangene i blokkene en gang hvert år. Oppgangstillitsvalgte organiserer rengjøringen og rapporterer til styret når utført.

16. Andelseier er ansvarlig for å holde uteområdet foran og bak egen andel ryddig.

17. Det er ikke tillatt å kaste mat ut av vinduene og fra balkonger/ terrasser eller mate fugler på balkonger i blokkleiligheter. Dette kan trekke mus og rotter til boligene og forårsake balmangene til naboer.

18. Husholdningssøppel skal være godt innpakket før det kastes i avfallsbeholder.

19. Det er ikke tillatt å kaste bleier, sanitetsbind, tamponger, våtservietter, q-tips og lignende i klosettet.

20. Avfall som ikke går i avfallsbeholdere (større gjenstander) og farlig avfall er beboerne selv ansvarlig for å fjerne. Se oppslag på søppelnedkast.

21. **Det skal ikke legges avfall eller andre ting man ønsker å kvitte seg med utenfor avfallsbeholdere, beholder for levering av tekstiler eller ved komprimator.** Ved forsøpling faktureres andelseier etter satser vedtatt av styret.

22. Lufting av leiligheter i blokker skal skje gjennom vindu og ikke gjennom entredør mot oppgang.

23. Det skal ikke luftes/ bankes tepper, dyner og lignende på terrasser, balkonger eller i vinduer. Det må heller ikke henges tøy til tørk på balkonger/ terrasser slik at det er synlig fra

vei.

24. **Det er forbud mot bruk av kullgrill og bålpanne på balkong/ terrasse.**

25. Oppskyting av fyrverkeri og flyvende lanterner skal kun foregå på fotballbanen.

26. Trafikk- og parkeringsbestemmelser for Lyngåsen Borettslag – se eget kapittel.

27. Husdyrhold - se eget kapittel.

Bygninger og fellesområde – utvendige og innvendige anordninger/arbeider

28. Andelseiere i boliger med utgang på bakkeplan, har en eksklusiv bruksrett rett foran sin bolig på inntil 7 meter. Man står allikevel ikke fritt til å gjøre helt som man ønsker på dette området. Dersom man ønsker å gjøre endringer, som å fjerne masser eller bygge noe, må styret og/ eller generalforsamlingen godkjenne dette. **Bygg derfor aldri noe uten først å kontakte styret.**

Alle bygningsmessige endringer og arbeider på fasade, tak, bærende konstruksjoner og innvendige vegger skal godkjennes av generalforsamlingen og/ eller styret. **Arbeidene kan ikke iverksettes før godkjenning er gitt.** Dersom tiltaket er av en slik karakter at det også skal godkjennes av kommunen, skal både kommunal godkjenning og godkjenning fra generalforsamling/ styret være i orden **før tiltaket iverksettes.** Kommunal godkjenning sendes styret før arbeidene igangsettes.

Andelseier skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. **All oppussing eller vedlikehold av våtrom skal utføres i tråd med Våtromsnormen og det skal benyttes godkjente håndverkere. Borettslaget, ved styret, skal på forhånd underrettes skriftlig ved enhver ombygging/ oppussing av våtrom.**

29. **All utvendig bygging i borettslaget skal godkjennes av styret og eventuelt generalforsamlingen før igangsetting.** Dette gjelder også oppsetting av lekestuer, boder, drivhus, skillevegger, gjerder, murer, takoverbygg og plattinger.

30. I blokkene driver **kjøkkenventilator** ventilasjonsanlegget i hver leilighet. **Denne skal til enhver tid være påskrudd og må ikke skiftes uten godkjenning fra styret.**

31. **Ildsted må monteres av fagfolk og godkjennes av Follo brann- og feievesen.** Kopi av godkjenning skal sendes skriftlig til styret.

32. Staking/spyling av tette vasker og sluk på kjøkken og bad, samt klosetter er andelseiers ansvar og besørges og betales av andelseier.

33. Markiser skal være like i fargevalg innen hver blokk/ rekke. Ved uenighet har styret avgjørende myndighet.

34. Det er ikke tillatt å montere **varmepumper** i blokkleiligheter over bakkeplan. Montering av varmepumpe i sokkelleilighet eller rekkehus må søkes om til styret og montering kan ikke igangsettes før skriftlig tillatelse er gitt.

35. Montering av **parabolantenn** skal på forhånd være godkjent av styret. Antennen kan

bare plasseres slik at den ikke er synlig fra gangvei i borettslaget eller til sjenanse for naboer.

36. Maksimal høyde på gjerder er 1 meter, bortsett fra støyskjerm oppsatt av borettslaget eller kommunen.

37. Maksimal høyde hekker/ busker er 2 meter. Dette gjelder også thuja. Andelseier er ansvarlig for å holde maksimalhøyde på hekker/ busker i tilknytning til sin andel.

38. Alle andelseiere skal ha tilgang til egen andel via fellesområdet der dette ikke er begrenset av topografien i området. Det er forbudt å ha/ sette opp murer, gjerder og porter som begrenser tilgang til fellesområder og naboers «egen» hage/ platting.

39. Maling av boder, gjerder, leegger, utvendige trapper og lignende skal følge fargekoder vedtatt for borettslaget.

40. Stikkveier og utendørs trapper holdes i orden av vaktmester.

41. Beplantninger og annen endring av fellesareal skal godkjennes av styret.

42. Hogging av trær på eiendommen er ikke tillatt. Ved ønske om eller behov for fjerning av trær skal styret varsles og godkjenne arbeidet før det settes i gang.

43. Arbeider på bygninger eller fellesområde, som for eksempel maling og vedlikehold av lekeplasser, grøntareal, gjerder, murer og utemøbler, som ikke medfører fare, kan gjennomføres på **dugnad**. Dersom andelseiere ikke stiller på dugnad, vil styret leie inn profesjonell arbeidskraft. Kostnaden ved dette faktureres de andelseiere som ikke er representert på dugnaden

Gjelder dugnaden objekter med spesiell bruksrett for den enkelte andelseier, vil kostnaden ved innleid arbeidskraft faktureres gjeldende andelseier.

44. Videoovervåkning på borettslagets eiendom er ikke tillatt uten generalforsamlingens samtykke. Dette gjelder også oppsetting av falske kameraer. Videokamera i dørklokker skal ikke filme utover boligens trapp/ platting foran inngangsdør.

Klager

45. Følgende fremgangsmåte skal nyttes ved klage på brudd på husordensreglene:

- a. Klagen skal først rettes til den som bryter reglene.
- b. Hjelper ikke dette, skal klageren melde fra til oppgangstillitsvalgt. Denne tar saken opp med den som bryter reglene.
- c. Hjelper heller ikke dette, skal klagen fremsendes til styret.

Styret gir EN skriftlig advarsel til den forholdet gjelder før saken tas videre.

TRAFIKK- OG PARKERINGSBESTEMMELSER LYNGÅSEN BORETTSLAG

FORMÅL

1. Formålet med bestemmelser er å sikre at trafikkavvikling og parkering av motorkjøretøyer gjennomføres på en slik måte at beboernes krav om et godt bomiljø blir tilfredsstilt på best mulig måte.

GYLDIGHETSOMRÅDE

2. Disse bestemmelser gjelder for hele området som av Lyngåsen Borettslag.

TRAFIKKBESTEMMELSER

3. **Det er ikke tillatt å trafikkere gangveiene ned til boligområdene med motorkjøretøyer.**

Unntatt herfra er:

- syketransporter (også lege), brøytebil, flyttebiler, søppelbiler, brann og politi.
- varetransport og drosjer.

Parkering i forbindelse med de nevnte transporter er kun tillatt for av- og pålessing (maks 15 minutter). Dersom det skulle være ekstraordinært behov for å parkere inne i borettslaget lengre enn fastsatt tid, kan beboer kontakte styret for midlertidig parkeringstillatelse.

4. Veibommen skal kun åpnes for kjøring i henhold til punkt 3.

PARKERINGSBESTEMMELSER

Parkeringsområder

5. Lyngåsen Borettslag disponerer følgende parkeringsområder:

a. Nordre parkeringsområde

- 60 parkeringsplasser i fellesgarasje.
- 47 garasjer på fellesgarasjens tak.
- 7 gjesteparkeringsplasser på fellesgarasjens tak.

b. Søndre parkeringsområde

- 60 parkeringsplasser i fellesgarasje.
- 48 garasjer på fellesgarasjens tak.
- 27 gjesteparkeringsplasser foran fellesgarasjen (5 av disse plassene er reservert kun for gjester).
- 7 gjesteparkeringsplasser på fellesgarasjens tak.

Garasjer

6. Det følger en garasjeplass til hver andel. **Denne plassen skal alltid følge leiligheten/ rekkehuset.** Alle plassene er nummerert.

7. For å unngå at borettslagets gjesteparkeringsplasser opptas av beboere er disse pliktig å benytte garasjeplassen sin for parkering dersom ikke størrelsen på bilen hindrer dette. Styret skal varsles dersom noe ligger til hinder for å benytte garasjeplassen.

8. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for å holde orden i/ på/ ved egen garasje-/ parkeringsplass. Styret sørger for rengjøring av resten av parkeringsområdene.

9. Ved feiing/ vasking av garasjeanlegg er andelseier ansvarlig for at garasjeplass er ryddet og feiet og kjøretøy fjernet til varslet tid.

10. Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold av porter, låser og vridere.

11. **Garasjeport skal være lukket og låst, også når bilen ikke står i garasjen.** Ved feil på lås/ port skal styret kontaktes.

12. Garasjer skal ikke benyttes som bod og det skal til enhver tid være plass til 1 bil i hver garasje. Det skal ikke oppbevares annet enn maksimalt 8 bilhjul på hver plass i felles garasjeanlegg. I tillegg kan det oppbevares 1 sykkelstativ, 1 sett takbøyler og 1 takboks dersom den henges forsvarlig opp i taket.

Motorsykel/ moped kan parkeres i garasjen dersom det er plass til dette i tillegg til evt. bil, og bil/ moped/ motorsykel ikke kommer så langt ut at den står til hinder for andre.

13. Ved oppbevaring av annet enn nevnt ovenfor i fellesgarasje, vil dette bli fjernet for andelseiers regning etter varsel levert i postkasse.

14. Det skal ikke oppbevares gassbeholdere i garasjer.

15. Utleie av garasjeplasser

Andelseiere som ikke eier/ disponerer bil, kan kun leie ut sine parkeringsplasser til andre andelseiere i borettslaget. Styret skal informeres om leieforholdet.

16. Det er anledning for andelseier å søke om parkering inne i borettslaget ved forflytningshemming. Slik parkering kan tildeles dersom det er mulig i forhold til krav om fremkommelighet for annen trafikk. Det skal da legges frem parkeringsbevis for forflytningshemmede og parkeringstillatelsen varer kun frem til utløp av parkeringsbevis. Kortvarige parkeringstillatelser i tilknytning til sykdom eller nedsatt bevegelighet kan gis uten parkeringsbevis for forflytningshemmede.

Det er ikke tillatt å ta betalt for utleie av garasjeplass dersom man har fått tildelt parkeringsplass for forflytningshemmede. Det oppfordres da til at garasjeplass lånes bort til andre andelseiere uten kostnad.

Annen parkering

17. Gjesteparkeringsplassene skal primært brukes til korttidsparkering for gjester, men kan også benyttes av andelseiere dersom det er mer enn 1 bil i husstanden. Gjesteparkeringen kan kun benyttes i maks 3 døgn, uavhengig av om kjøretøyet er brukt/ flyttet i mellomtiden. Kjøretøyet må være borte fra borettslagets område i 24 timer, før ny parkering kan finne sted.

18. Parkering skal registreres i henhold til retningslinjer gitt på Vibbo.

19. Det er 5 reserverte parkeringsplasser for gjester på Søndre parkeringsområde. Disse plassene er merket med reservert parkering, kun for gjester og parkeringsforbud for beboere og firmabiler. Biler som er leaset går her under betegnelsen firmabiler.

20. Parkering utenfor oppmerkede parkeringsplasser er ikke tillatt.

21. Dobbelparkering er ikke tillatt, verken i fellesgarasjene eller de øvrige parkeringsområder. Unntak fra denne regelen er presisert i pkt. 12.

22. Borettslaget disponerer ikke parkeringsplasser for campingvogner, campingbiler, lastebiler, større tilhengere og lignende.

23. Kjøretøy som er ilagt parkeringsgebyr taues bort 20 timer etter ilagt gebyr.

24. Det er merket **parkering forbudt ved snøfall** på 4 parkeringsplasser på Nordre- og 4 plasser på Søndre garasjetak. Biler som står parkert her når det snør eller før området er brøytet etter snøfall, vil bøtelegges og taues bort.

25. Det er beboers plikt å informere gjester/besøkende om gjeldende parkeringsbestemmelser.

26. Det er forbud mot vasking av bil i borettslaget.

27. Det er lov å skifte hjul og gjøre små reparasjoner på bil i borettslaget dersom man ikke står til hinder for andre. Bilen må ikke forlates uten tilsyn mens arbeidet pågår.

28. Brudd på parkeringsbestemmelsene medfører parkeringsgebyr og/ eller borttauing for kjøretøyeiers regning.

Lading av elbil/ hybridbil

29. Det er ikke tillatt å lade elbiler eller hybridbiler uten godkjent ladestasjon.

Ved ulovlig lading pålegges et gebyr på kroner 3000,- ved hver overtredelse.

30. Borettslaget benytter Zaptec pro ladestasjoner og det er kun godkjent å montere ladestasjoner av samme type. **Styret skal varsles før bestilling av nye ladestasjoner og ladestasjon skal monteres av elektrikerfirma styret har avtale med.** Montering bekostes av andelseier. Ladestasjon skal følge leilighet ved salg.

31. Ved montering av ladestasjon som ikke er godkjent av styret vil denne bli fjernet på eiers bekostning.

32. For å dekke borettslagets kostnader i forbindelse med etablering av ladesystem for elbiler og hybridbiler, drift og vedlikehold av dette, vil et pålegg i ladekostnad vedtas av styret. Kostnad for lading faktureres månedlig eller når kostnad overstiger kr 500,-.

Det påløper et oppstartsgebyr på kr 1.000.- ved første gangs bruk av ladestasjon.

REGLER FOR HUSDYRHOLD LYNGÅSEN BORETTSLAG

1. Reglene omfatter alle husdyr og kjæledyr.
2. Styret skal kontaktes **før** anskaffelse av husdyr/kjæledyr.
3. Husdyr/kjæledyr må ikke være til sjenanse for andre beboere når det gjelder støy, lukt, urenslighet og annet.
4. Lufting av dyr
 - **Det er dyreeiers plikt å til enhver tid ha kontroll på sitt dyr.**
 - Hvis dyret gjør fra seg på Borettslagets område, skal avføringen besørges fjernet av eieren.
 - **Små barn skal ikke ha ansvar for dyr.**
5. Båndtvang gjelder uinnskrenket innenfor Borettslagets område. Dette gjelder i første rekke hund.
6. Klager - Se husordensreglenes punkt 43.
7. Ved overtredelse av reglene har styret myndighet til å forlange dyret (dyrene) fjernet fra Borettslagets område.



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4171

LYNGÅSEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LYNNGÅSEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

27. april 2026 kl. 18:00, Haugjordet ungdomsskole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Søknad om å beholde/bygge ferdig lekehytte i hagen
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i LYNNGÅSEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår rådgiver Hanne K. Railo, OBOS Eiendomsforvaltning som møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder velges på generalforsamlingen.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Som fører av protokollen blir Hanne K. Railo, OBOS Eiendomsforvaltning foreslått. Protokollvitner velges på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på generalforsamlingen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4171 Årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 345 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse vedtas på generalforsamlingen.

Sak 7

Søknad om å beholde/bygge ferdig lekehytte i hagen

Forslag fremmet av:

Linn Anette Haug, leilighetsnummer 4301, andelsnummer 60

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sommeren 2025 startet jeg og barna bygging av lekehytte i hagen, og den ble nesten ferdig. Jeg skjønnte litt sent at det egentlig skal søkes tillatelse fra generalforsamling om dette, så jeg søker nå, og håper at det er i orden at vi får beholde lekehytta, og fullføre den sommeren 2026. Hytta er ment for barna nå mens de er små, og kan lett demonteres og fjernes når de blir eldre, eller før vi evt. flytter.

Informasjon om lekehytte:

Mål (LxBxH): 230 cm x 200 cm x 210 cm (ca.)

Materialer: Impregnert trevirke + vanntett tak

Styrets innstilling

Lekehuset kan stå/ferdigstilles. Andelseier har vedlikeholdsansvar for lekehuset, jf. Vedtekter for Lyngåsen borettslag. Andelseier er pliktet til å ta bort lekehuset innen rimelig tid dersom borettslaget regulerer fellesområdet til andre formål.

Andelseier er ansvarlig for å informere om ovenstående ved salg av andel.

Forslag til vedtak

Lekehuset kan stå/ferdigstilles. Andelseier har vedlikeholdsansvar for lekehuset, jf. Vedtekter for Lyngåsen borettslag. Andelseier er pliktet til å ta bort lekehuset innen rimelig tid dersom borettslaget regulerer fellesområdet til andre formål. Andelseier er ansvarlig for å informere om ovenstående ved salg av andel.

Vedlegg

2. Bilde1.jpg

3. Bilde2.jpg

4. Bilde3.jpg

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eirik Sjøvoll

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Ivar Halfdan Lysjø

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kenth-Louis Hansen Joseph

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Cato Symrebu
- Mikael Ålund

Sak 9

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret	Valgperiode
Leder Eirik Sjøvoll, Lyngåsen 67	2024-2026
Styremedlem Kenth Louis Hansen Joseph, Lyngåsen 1	2024-2026
Styremedlem Ivar Lysjø, Lyngåsen 69	2025-2026
Styremedlem Hanne Marit Rygg, Lyngåsen 23	2025-2027
Varamedlem Mikael Ålund, Lyngåsen 67	2025-2026
Varamedlem Håvard Kallhovd, Lyngåsen 6	2025-2026
Varamedlem Espen Reian, Lyngåsen 41	2025-2026

Valgkomiteen

Georg Nielsen, Lyngåsen 14

Kari F. Kvamme, Lyngåsen 69

Velferdskomiteen

Carina Hesleskaug, Lyngåsen 1

Tihana Dugacki, Lyngåsen 3

Magdeli Frantzen, Lyngåsen 3

Hanne Marit Rygg, Lyngåsen 23

Kari Forseth Kvamme, Lyngåsen 69

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

Styret har avholdt følgende møter og befaringer:

- 17 styremøter, 30/4-25-20/4-26. Behandlet ca. 90 saker, flere av sakene behandlet/fulgt opp på flere styremøter
- 1 regnskapsmøte
- 1 budsjettmøte
- Svart ut henvendelser fra beboere

- Befaringer med takstmenn
- Vedlikeholdsrunder i borettslaget.
- HMS-runder i borettslaget.
- Fulgt opp «hensetting av avfall» i den grad man vet hvem som har plassert avfall ved nedkast. Flere andelseiere har fått faktura med gebyr kr 1000,- for forsøpling.
- Lekeplasskontroll og utbedringer ihht denne
- Brannvernrunde. Egen oppfølging i 2025 av de som ikke har åpnet/vært hjemme, alle andeler sjekket.
- Befaringer med håndverkere i forbindelse med diverse nødvendig vedlikehold ute/inne i borettslaget.
- Avtaler knyttet til drift og vedlikehold er videreført
- Borettslaget har byttet fra If- til Gjensidige Forsikring gjeldende fra 01.01.2026
- 2 dugnader – ca 60 fremmøtte vår og ca 20 fremmøtte høst (+ styret m/vara) Styret opplevde det positivt å arrangere dugnad 10. og 11. mai, med påfølgende sosial sammenkomst.
- 3 innmeldte skadesaker
- Styret besluttet å velge Norgespris for strøm garasjeanlegg og fellesstrøm i borettslaget. Avtalen er gjeldende til og med 31.12.2026

Styret har innkalt varamedlemmene til nesten alle styremøter.

Parkering

Videreført samarbeid med Allpark AS for oppfølging av borettslagets parkeringsregler. Styret har mottatt enkelte klager på oppførsel, disse er videreformidlet til firma.

Det er en utfordring at flere garasjeporter tidvis står åpne/ulåst hele dagen, disse andelseierne følges opp individuelt. De aller fleste tar ansvar og lukker etter seg, dette ihht husordensreglene. Takk til dere!

Lading av elbiler

Styret har videreført avtalen med EI-kontakten. Alle ladestasjoner som monteres i borettslaget skal monteres av EI-kontakten og være av merke Zaptec Pro.

Vi har ved noen tilfeller oppdaget at andelseiere ikke benytter ladestasjon til lading av el-bil, men benytter stikkontakt på vegg. Dette er ikke lov og kan i ytterste konsekvens medføre brann. Disse faktureres pt kr 3000,- for ulovlig lading, første gangs brudd på husordensregler.

Vedlikehold i borettslaget – styrets ansvar

I perioden har det blitt:

Skiftet kledning rekkehusrekke L29 – L35 ut mot gjesteparkering.

Gjennomført utbedring og rengjøring av avfallsbrønner/-containere.

Trefelling på eiendommen. Av hensyn til bygningsmasse, mulig fare for forbipasserende og for øvrig - tynning/hensiktsmessig hogst for videre vekst.

Gjennomført skifte av ventilasjon:

Dette er et arbeid som har vært og er videre prioritert. Det har i 25/26 blitt skiftet totalt 33 kjøkkenventilatorer, hvorav 19 motoriserte. Disse 19 har vært prioritert da ventilasjonssystemet i blokker ikke fungerer med

motorisert ventilator. Videre har oppgang 62 og 64 blitt utbedret da det var svært manglende ventilasjon hos alle andelseiere. I blokker er motoren på taket, og denne styrer ventilator kjøkken, samt avsug bad. De som har fått montert ny ventilasjon har fått montert fuktføler bad. Styret jobber fortløpende videre med utbedring/utskifting.

Knyttet til rekkehusene er det i all hovedsak tilfredsstillende avtrekk.

Styret vurderer innsetting av friskluftsventiler i alle andeler der dette ikke er montert.

Vaktmesterordningen

Elo Fix har avtale vedrørende faste vaktmesteroppgaver: Tømming av søppel, utskifting av lyspærer, snømåking av stikkveier og gressklipping i borettslaget. Utleie av grendehuset, drift av anlegg for elbillading, portstyringssystem for garasjeporteroppgavene, styring av bom, nøkkelbrikkebestilling og vannmåleravlesning og med utarbeiding av oversikt kommunale avgifter til hver enkelt andelseier. I tillegg utfører de små og mellomstore jobber tildelt av styret. Styret setter stor pris på rask respons og utført arbeid, avtalen videreføres.

Velferden

Velferden har bidratt til mange hyggelige sammenkomster i året som har vært: Julegrantenning/juleverksted, Halloweenfest for skumle små og store, sommerfest som var til stor glede for de fremmøtte, deltakelse på dugnadene og en sosial sammenkomst for voksne med god plass til flere.

Styret takker velferden for det engasjementet og drivet de har. Vi gleder oss til nye begivenheter i 26/27.

Fremtidige planer:

· Behov for utbedringer i perioden:

o Fortsatt utbedring ventilasjon blokker

o Montering av friskluftsventiler – radon og generell tilførsel av friskluft

o Garasjeanlegg – kontroll av betong og bæreevne.

o Bygningsmasse, deler av/alle rekkehusene – beisning/maling vurdere kostnad. Det vurderes også takvask rekkehus.

o Nødvendig skifte av kledning

o Overlys (dette er røyklukene i blokkene) - Sjekk og utbedring.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ladeinntekter elbil. Når det gjelder driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader drift og vedlikehold til blant annet ventilasjonsarbeider, kommunale avgifter, energi/fyring, tv-anlegg og bredbånd. Samtidig var det lavere kostnader til forsikringer og andre driftskostnader generelt som er lavere enn budsjettet. Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rentenedgang.

Resultat

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

Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 4 416 581.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift og vedlikehold av sameiet. Det er budsjettet til mulige utbedringer/tiltak/vedlikehold som blant annet omfatter:

- Takvask og maling av rekkehusrekker
- Montering av friskluftsventiler
- Videre nødvendig utskifting av ventilasjonsanlegg

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

LYNGÅSEN BRL BA
ORG.NR. 961704669, KLIENTNR. 4171

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 843 383	6 311 220
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		365 999	645 089
Tilbakeføring av avskrivning	14	38 262	38 262
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-831 062	-1 135 463
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-426 801	-452 112
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 416 581	5 859 108
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 627 527	6 132 246
Kortsiktig gjeld		-210 946	-273 137
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 416 581	5 859 108

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 borettslagets 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. 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefonnr.:

+47 23 31 07 20

12 av 26

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Organisasjonsnr.

975 800 679 MVA

Bankkonto:

8397-05-05914

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefonnr.:

+47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Organisasjonsnr.

975 800 679 MVA

Bankkonto:

8397-05-05914

LYNGÅSEN BRL BA
ORG.NR. 961704669, KLIENTNR. 4171

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 757 697	13 511 849	14 350 000	15 664 000
Ladeinntekter elbil		228 165	0	0	225 000
Andre inntekter	3	147 178	327 631	250 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		15 133 040	13 839 480	14 600 000	16 039 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-66 901	-61 999	-75 000	-75 000
Styrehonorar	5	-345 000	-325 000	-325 000	-345 000
Avskrivninger	14	-38 262	-38 262	-38 000	-38 000
Revisjonshonorar	6	-13 313	-12 500	-16 000	-16 480
Forretningsførerhonorar		-354 145	-337 965	-362 000	-378 290
Konsulenthonorar		-94 415	-56 123	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	7	-3 366 963	-3 424 636	-3 022 000	-2 775 420
Forsikringer		-1 113 007	-1 307 872	-1 380 000	-1 545 600
Kommunale avgifter	8	-4 305 188	-3 744 239	-3 737 016	-4 294 000
Energi/fyring	9	-400 521	-333 078	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 408 067	-1 229 407	-1 248 000	-1 500 000
Andre driftskostnader	10	-908 097	-945 342	-1 363 000	-1 233 750
SUM DRIFTSKOSTNADER		-12 413 879	-11 816 422	-11 986 016	-12 621 540
DRIFTSRESULTAT		2 719 161	2 023 058	2 613 984	3 417 460
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	62 162	123 320	50 000	50 000
Finanskostnader	12	-2 415 324	-2 791 467	-2 783 000	-2 732 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 353 162	-2 668 147	-2 733 000	-2 682 000
ÅRSRESULTAT		365 999	-645 089	-119 016	735 460
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-645 089		
Til opptjent egenkapital:		365 999	0		

LYNGÅSEN BRL BA
ORG.NR. 961704669, KLIENTNR. 4171

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	79 186 198	79 186 198
Tomt		483 473	483 473
Andre varige driftsmidler	14	2 548 710	2 586 972
SUM ANLEGGSMIDLER		82 218 381	82 256 643
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70 694	247 596
Forskuddsbetalte kostnader		1 951 976	1 501 141
Andre kortsiktige fordringer	15	5 754	59 975
Driftskonto OBOS-banken		1 219 517	687 248
Driftskonto OBOS-banken II		0	5 758
Innestående i andre banker		0	25 533
Sparekonto OBOS-banken		1 379 586	2 328 728
SUM OMLØPSMIDLER		4 627 527	4 855 979
SUM EIENDELER		86 845 908	87 112 622
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 215 * 100		21 500	21 500
Opptjent egenkapital		28 320 867	27 954 868
SUM EGENKAPITAL		28 342 367	27 976 368
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	43 658 681	44 489 743
Borettsinnskudd	17	14 633 914	14 633 914
SUM LANGSIKTIG GJELD		58 292 595	59 123 657
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		98 215	89 052
Leverandørgjeld		88 822	-110 120
Påløpte renter		23 874	27 910
Annen kortsiktig gjeld	18	35	5 754
SUM KORTSIKTIG GJELD		210 946	12 597
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 845 908	87 112 622

Pantstillelse	19	63 433 914	63 433 914
Garantiansvar		0	0

Lyngåsen, 12.03.2026
Styret i Lyngåsen Brl Ba

Eirik Sjøvoll /s/

Kenth-Louis Hansen Joseph /s/

Hanne Marit Rygg /s/

Ivar Halfdan Lysjø /s/

NOTE 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Avregning kommunale avgifter	2 129
Felleskostnader, brøk	2 203 836
Felleskostnader lik fordeling	6 083 640
Kommunale avgifter	4 213 604
Lån fordelt etter brøk	1 624 968
Lån lik fordeling	629 520
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 757 697

NOTE 3**ANDRE INNTEKTER**

Garasjevask	9 500
Gebyr ulovlig lading	9 000
Gebyr vask grendehus	1 500
Hensetting avfall	5 000
Nettinnbetalinger	66 398
Nøkkelbrikke	1 100
Nøkler	20 776
Tilkobling el-bil	12 000
Utleie	17 900
Tilskudd insekter	4 000
Korrigeringer	4
SUM ANDRE INNTEKTER	147 178

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-16 000
Arbeidsgiveravgift	-50 901
SUM PERSONALKOSTNADER	-66 901

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-345 000
SUM STYREHONORAR	-345 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 298

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-13 313
SUM REVISJONSHONORAR	-13 313

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 614 925
Drift/vedlikehold VVS	-1 403 405
Drift/vedlikehold elektro	-104 744
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 985
Drift/vedlikehold brannsikring	-102 348
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-64 325
Egenandel forsikring	-42 000
Kostnader dugnader	-12 232
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 366 963

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

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-4 161 957
Feie- og tilsynsgebyr	-33 725
Renovasjonsgebyr	-109 507
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 305 188

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-400 521
SUM ENERGI / FYRING	-400 521

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-900
Container	-29 588
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-50 739
Annet driftsmateriale	-698
Lyspærer og sikringer	-4 793
Vaktmestertjenester	-480 924
Renhold ved firmaer	-18 296
Snørydding	-183 297
Andre driftskostnader	-49 540
Kontor- og datarekvisita	-2 177
Trykksaker	-26
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 298
Andre kontorkostnader	-2 936
Telefon, annet	-14 708
Bank- og kortgebyr	-5 555
Øreavrunding	-1
Velferds kostnader	-61 587
Tap på fordringer	-35
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-908 097

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 664
Renter av sparekonto i OBOS-banken	46 858
Renter bank	-4
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 286
Andre renteinntekter	4 358
SUM FINANSINNTEKTER	62 162

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-2 415 324
SUM FINANSKOSTNADER	-2 415 324

NOTE 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	79 186 198
SUM BYGNINGER	79 186 198

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Fellesareal		
Tilgang 2010	342 333	342 333
Garasjeanlegg		
Tilgang 2010	2 099 133	2 099 133
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 441 466

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0
--------------------------------	--	----------

NOTE 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer		5 754
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		5 754

NOTE 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,30 %. Løpetiden er 30 år.		
	-41 000	
Opprinnelig 2020	000	
Økning lån 2022	-7 800 000	
Nedbetalt tidligere	4 310 257	
Nedbetalt i år	831 062	
		-43 658 681
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-43 658 681

NOTE 17**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd		-14 633 914
SUM BORETTSINNSKUDD		-14 633 914

NOTE 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger		-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-35

NOTE 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd		14 633 914
Pantelån		43 658 681
TOTALT		58 292 595

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	79 186 198
Tomt	483 473
TOTALT	79 669 671

Vedlegg 2 til sak 7. Søknad om å beholde/bygge ferdig lekehytte i hagen



Vedlegg 3 til sak 7. Søknad om å beholde/bygge ferdig lekehytte i hagen



Vedlegg 4 til sak 7. Søknad om å beholde/bygge ferdig lekehytte i hagen



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 27.04.26

Selskapsnummer: 4171 Selskapsnavn: LYGÅSEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for LYNGÅSEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 961704669

Møtet ble avholdt 27. april kl. 18:00, Haugjordet ungdomsskole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret foreslår rådgiver Hanne K. Railo, OBOS Eiendomsforvaltning som møteleder.

Forslag til vedtak:

Hanne K. Railo velges som møteleder

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Styrets innstilling

Som fører av protokollen blir Hanne K. Railo, OBOS Eiendomsforvaltning foreslått. Protokollvitner velges på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

Hanne K. Railo velges som protokollfører, og Cato Symrebu og Gunnhild Målfrid Rødal som protokollvitner.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 345 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse fastsettes til kr. 345 000.

✓ Vedtatt.

7. Søknad om å beholde/bygge ferdig lekehytte i hagen

Fremmet av: Linn Anette Haug, leilighetsnummer 4301, andelsnummer 60

Sommeren 2025 startet jeg og barna bygging av lekehytte i hagen, og den ble nesten ferdig. Jeg skjønnte litt sent at det egentlig skal søkes tillatelse fra generalforsamling om dette, så jeg søker nå, og håper at det er i orden at vi får beholde lekehytta, og fullføre den sommeren 2026. Hytta er ment for barna nå mens de er små, og kan lett demonteres og fjernes når de blir eldre, eller før vi evt. flytter.

Informasjon om lekehytte:

Mål (LxBxH): 230 cm x 200 cm x 210 cm (ca.)

Materialer: Impregnert trevirke + vanntett tak

Styrets innstilling

Lekehuset kan stå/ferdigstilles. Andelseier har vedlikeholdsansvar for lekehuset, jf. Vedtekter for Lyngåsen borettslag. Andelseier er pliktet til å ta bort lekehuset innen rimelig tid dersom borettslaget regulerer fellesområdet til andre formål.

Andelseier er ansvarlig for å informere om ovenstående ved salg av andel.

Forslag til vedtak:

Lekehuset kan stå/ferdigstilles. Andelseier har vedlikeholdsansvar for lekehuset, jf. Vedtekter for Lyngåsen borettslag. Andelseier er pliktet til å ta bort lekehuset innen rimelig tid dersom borettslaget regulerer fellesområdet til andre formål. Andelseier er ansvarlig for å informere om ovenstående ved salg av andel.

✓ Vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Eirik Sjøvoll

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Eirik Sjøvoll

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ivar Halfdan Lysjø

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Ivar Halfdan Lysjø

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Kenth-Louis Hansen Joseph

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Kenth-Louis Hansen Joseph

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Cato Symrebu

Mikael Ålund

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Cato Symrebu

Mikael Ålund

9. Valg av valgkomite

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Kari Forseth Kvamme

Kim Sørhus

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Kari Forseth Kvamme

Kim Sørhus

Møteleder/Fører av protokollen

Navn: Hanne K. Railo /s/

Protokollvitne 1

Navn: Gunnhild Målfrid Rødal /s/

Protokollvitne 2

Navn: Cato Symrebu /s/

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.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lyngåsen 14	H0202	107/237	0	0	0	0	

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TVEDTEN HARALD 031172*****	Eiendomsrett 1/1	Lyngåsen 14 1405	Bosatt

Vegadresse: Lyngåsen 14

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1405 LANGHUS	Kirkesogn	02100301 Langhus
Grunnkrets	210 Bøleråsen	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	4 Langhus		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
73	6561195		Terrassehus (135)	Tatt i bruk (TB)	10.09.1985

73: Bygning 6561195: Terrassehus (135), Tatt i bruk 10.09.1985

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2058
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2058
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	18

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	19.12.1984	19.12.1984
Tatt i bruk	10.09.1985	10.09.1985

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	6	495	0	495	0	0	0
H01	6	558	0	558	0	0	0
U01	6	594	0	594	0	0	0
U02	0	411	0	411	0	0	0

Borettslag

Navn	LYNGÅSEN BORETTSLAG	Org.nr	961704669
Adresse	c/o OBOS Eiendomsforvaltning Postboks 393 Alnabru, 0614 OSLO	Ant. andeler	69

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	107/237	48317.5	

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.

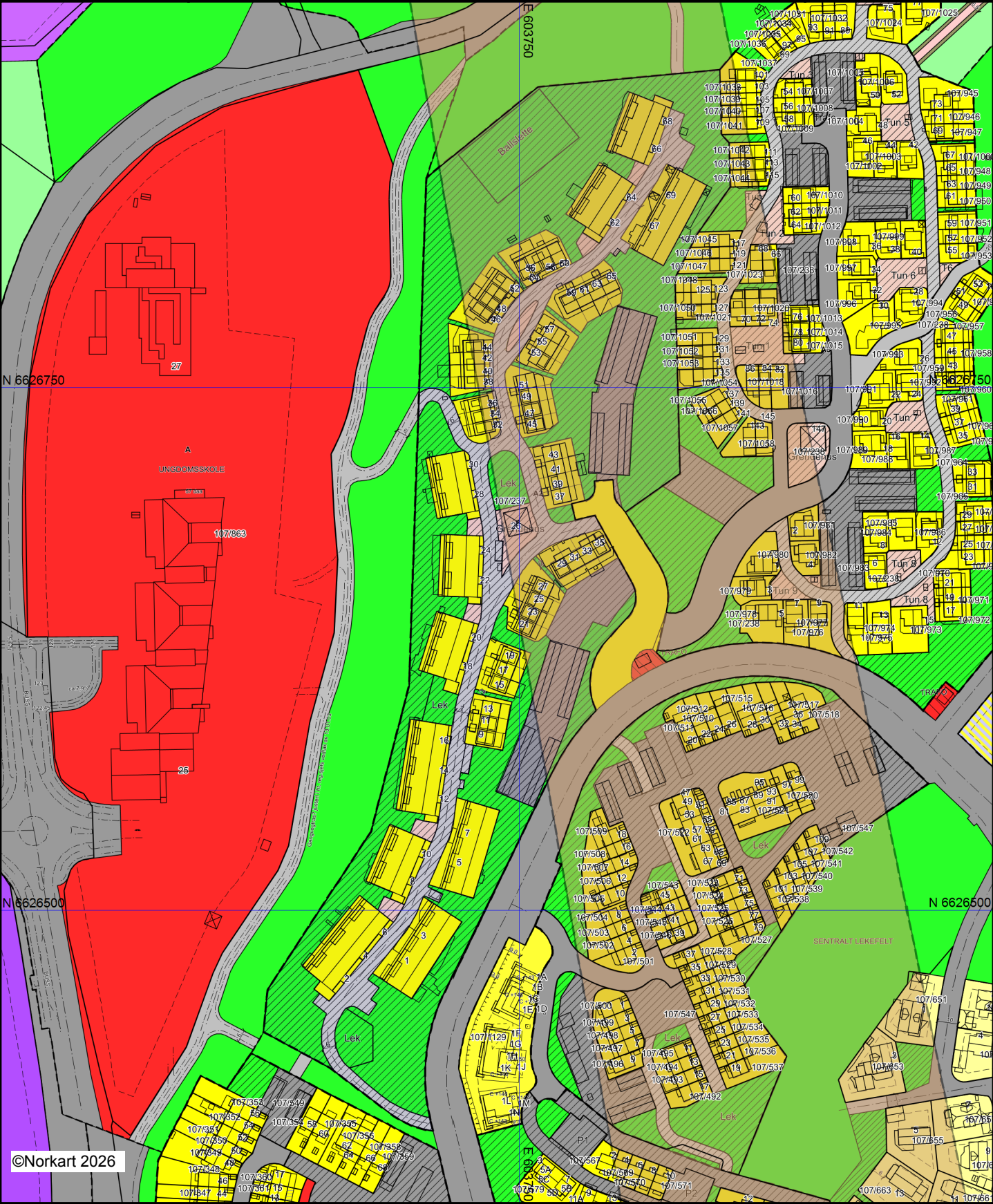


Eiendom: 107/237
Adresse: Lyngåsen 14
Dato: 03.07.2026
Målestokk: 1:2500



UTM-32

Nordre Follo kommune



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

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Område for industri/lager
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, ko
-  Offentlig barnehage
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
-  Offentlig institusjon (sykehus, aldershjen, sykehjem mv.)
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkeringsplass
-  Friområder
-  Anlegg for lek
-  Anlegg for idrett og sport
-  Anlegg for telekommunikasjon
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Fellesareal for garasjer
-  Felles grøntanlegg
-  Annet fellesareal for flere eiendommer
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsområdegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Industri
-  Idrett
-  Skiløype
-  Bolig/forretning
-  Kontor/industri
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Grønnstruktur
-  Friområde
-  Vegetasjonsskjerm
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
-  Sikringsone - Frisikt
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert støttemur
-  Avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

-  Trase for jernbane

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense

Ark.504.4/140

Vedtatt av
Ski kommunestyre
i møte 06.10.99

Endret §4 vedtatt
av kommunestyret
i møte 26.01.05

Endret § 2 og ny § 8 vedtatt av
kommunestyret 27.11.2019

SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR FELT Q3, LANGHUS

Reguleringsplankart vedtatt 30.01.85. Felt E4 endret ved kommunestyrevedtak 31.03.04.
Erstatter reguleringsbestemmelser vedtatt 06.10.99
Dato 25.05.99. Ny §11 iht. kommunestyrevedtak av 31.03.04.

§ 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, sammenhengende småhusbebyggelse og terrassehus
- Byggeområde for offentlige bygninger
- Byggeområde for forretninger
- Byggeområde for offentlige bygninger - Institusjon
- offentlige trafikkområder
- friområde
- fareområde, høyspent
- fellesområde

§ 3. FELLESBESTEMMELSER

a. Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig utstrekning bevares.

b. Frisikt

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

c. Lekeplasser

Det skal opparbeides lekeplasser og oppholdsarealer i h.h.t. normene i Ski kommune vedtekter 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

Byggeområdet som blir utsatt for uakseptabel vegtrafikkstøy, skal i nødvendig utstrekning støy-skjermes. Planutvalget 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 retningslinjer.

f. Bebyggelsens utforming

Planutvalget 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 planutvalgets skjønn være tilpasset eksisterende bebyggelse med tilhørende uteareal. Planutvalget kan for en gruppe hus fastsette takform.

§ 4. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, OMRÅDENE B3, C, D3, E2, E3, E4 OG E7

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.

Tomter markert med U på reguleringsplanen skal bebygges med bolig med sokkeletasje.*

(*Siste setning tilføyd ved endring vedtatt av det faste utvalg for plansaker i møte 06.12.06.)

b. Tomteutnyttelse

Tillatt bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 24,0%, jf. Teknisk forskrift §3.2 og NS 3940. Ved lave èn-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 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 BOLIGER, SAMMENHENGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE OG TERRASSEHUS, OMRÅDENE A1, A2, A3, B1, B2, D1, D2, E1, E5, E6, E8 OG E9*

(Felt E8 og E9 er ved reg.endring (m.v.r.) vedtatt 10.11.05 tillagt §5 i stedet for §4.)

a. Boligform

I området skal det oppføres sammenhengende bebyggelse slik som rekkehus, kjedehus, atriumhus mv. i inntil 2 etasjer eller terrassert bebyggelse.

b. Tomteutnytting

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

c. Byggehøyder

Ved sammenhengende småhusbebyggelse er maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m.

Ved terrassert bebyggelse skal bebyggelsen 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. Tilbaketrekingen ved hvert nivå (etasje) skal være minst halvparten av bakenforliggende gesimshøyde (gesimshøyden måles til topp av rekkverk, balkongkasse eller tilsvarende konstruksjon).

d. Krav til samlet plan.

Før byggemelding behandles skal det foreligge en samlet plan for feltet godkjent av planutvalget. Planen skal vise adkomst, parkering, garasjer, internt vegnett, bebyggelsens utforming og plassering, lekearealer og utomhusarealer forøvrig. Planutvalget 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 for av tilbygg og/eller påbygg.

e. Tilbygg/påbygg

Hvor videre utbyggingsmuligheter ikke er innarbeidet i utbyggingsplanen for feltet, kan planutvalget godkjenne påbygg dersom regulert byggehøyder ikke overskrides. Det kan videre godkjennes tilbygg med grunnflate inntil 30 m² dersom forholdene ligger til rette. Bygningen må harmonere med 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 utbygde del av tomta/parsellen. Før byggesaken behandles, skal det borettslag/grende-lag/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.

§ 6. BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNING/KONTOR.

a. Formål

Felt J skal nyttes til lokalsenter. Felt K skal nyttes til nærbutikk.

b. Utnyttingsgrad

Maks BYA er 30% for felt J og 20% for felt K beregnet iht. byggeforskriftenes kapt. 22 og NS 3940.

c. Byggehøyder

Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer. Maks gesimshøyde er 7,00 m. Maks takhøyde er 9,50 m.

d. Evt. boliger i området

Det tillates ikke oppført boliger i området. Planutvalget kan gjøre unntak for boliger som etter rådets, skjønn er nødvendig for anleggets drift.

e. Parkering

Det skal avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser iht. kommunal vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3 på egen grunn eller som felles parkeringsareal for flere eiendommer. Dersom det oppføres boliger i anlegget skal det oppføres garasje(r) eller legges til rette for dette i samsvar med vedtekt til § 69.3.

f. Krav til samlet plan/utomhusplan

Før byggemelding behandles skal det foreligge en samlet plan for feltet eller eiendommen godkjent av planutvalget. Planen skal vise bygningens plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering for kunder og ansatte, vareinntak med av- og pålessing samt uthusarealer forøvrig. Uthusarealene skal opparbeides parkmessig eller bevares som naturområder. De arealer som ligger mellom den enkelte tomts byggegrenser, og tomtegrenser eller vegkant kan ikke nyttes til oppstilling av biler, lasting eller lagring, verken i anleggstiden eller senere.

g. Utendørs lagring

Den ubebygde del av tomta kan ikke nyttes til lagring. Planutvalget gjøre unntak for dette når lagring skjer iht. en plan godkjent av utvalget.

§ 7 BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER**a. Formål.**

Områdene skal nyttes som angitt på planen.

b. Tomteutnytting

Maks BYA: 20%. (Tomteutnytting beregnes iht. byggeforskriftenes kapt. 22 og NS 3940).

c. Byggehøyder

Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer. Maks gesimshøyde er 7,00 m. Maks takhøyde er 9,50 m.

d. Evt. boliger i området.

Det tillates ikke oppført boliger i området. Planutvalget kan gjøre unntak for boliger som etter utvalgets skjønn er nødvendig for anleggets drift.

e. Parkering

Det skal avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser iht. kommunal vedtekt til plan og bygningslovens § 69.3 på egen grunn eller som felles parkeringsareal for flere eiendommer. Dersom det oppføres boliger i anlegget skal det oppføres garasje(r) eller legges til rette for dette i samsvar med vedtekt til § 69.3.

f. Krav til samlet plan/uthusplan

Før byggemelding behandles skal det foreligge en samlet plan for feltet eller eiendommen godkjent av bygningsrådet. Denne planen skal vise bygningenes plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering for kunder og ansatte, vareinntak med av- og pålessing samt utomhusarealer forøvrig. Utomhusarealene skal opparbeides parkering eller bevares som naturområder.

§ 8 BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER - INSTITUSJON

a. Formål.

Områdene skal nyttes som angitt på planen.

b. Tomteutnytting

Maks BYA: 30%. (Tomteutnytting beregnes iht. byggeforskriftenes kap. 22 og NS 3940).

c. Byggehøyder

Bebyggelsen kan utvides med en 2. etasje dersom den oppføres tilbaketrukket med minst 9 m fra fasaden mot vest. Det tillates i tillegg etablering av kjeller der terrenget tillater det. Maks takhøyde er 9,85 m fra gjennomsnittlig terreng rundt bygningen.

d. Parkering/Garasje

I forbindelse med inngangsparti for omsorgsboligene skal det opparbeides sykkelparkering. Det skal avsettes minst 0,4 sykkelplasser per boenhet. I tillegg skal det avsettes minst 1 sykkelplass til spesialsykler. Minst 50 % av sykkelplassene må være under tak.

Det skal avsettes minst 0,6 HC parkeringsplasser/garasjer per boenhet. I tillegg skal det etableres samme antall parkeringsplasser for personalet. Frittliggende garasje skal plasseres minst 1,5 m fra gjerdelinje langs vei og slik at det er minst 5 meter mellom garasjeport og avkjørsel fra kommunal og privat vei. For garasje er maks. gesimshøyde 3,00 m og maks mønehøyde 5,00 m. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget. Garasjer og biloppstillingsplasser skal vises på situasjonsplan.

Parkering skal opparbeides på eget felt med parkeringsformål. I tillegg skal det i forbindelse med inngangsparti for omsorgsboligene opparbeides inntil en HC-parkeringsplass, samt en biloppstillingsplass for av- og påstigning med plass til forflytning mellom bil og rullestol.

Minst 20 % av parkeringsplassene skal ha ladepunkt for ladbare biler, og bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge 50 % av parkeringsplassene for opplading av ladbare biler. Ladepunktene skal ha minimum 3,6 kW tilgjengelig effekt.

Innkjørsel skal kunne krysse parkeringsformålet og det skal være lov å kjøre gjennom med bil.

e. Krav til samlet utomhusplan

Før byggemelding behandles skal det foreligge en samlet plan for eiendommen godkjent av utvalg med ansvar for plan- og byggesaker. Denne planen skal vise bygningenes plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering for beboere og ansatte samt øvrige utomhusarealer og sansesti. Utomhusarealer som ikke opparbeides skal bevares som naturområder og eksisterende vegetasjon beholdes i størst mulig grad.

f. Naturmangfold

Eksisterende vegetasjon skal søkes ivaretatt.

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

Før anleggsstart skal det av fagkyndig utarbeides en plan for bevaring av trær. Trær som ønskes beholdt innenfor planområdet merkes. Tiltak eller byggegroper innenfor treets rotsone tillates ikke. Trær som skygger mye for naboeiendommene kan vurderes fjernet.

Planområdet skal kartlegges for fremmede arter før anleggsstart.

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

g. Renovasjon.

Det tillates etablert nødvendig avfallsanlegg i planområdet. Avfallsanlegget skal etableres innenfor parkeringsformålet og være tilgjengelig for renovasjonskjøretøy fra offentlig vegareal. Avfallsløsningen skal være godt synlig og universelt utformet, uten å eksponeres mot eller gi ulemper for omgivelsene. Avfallsløsningen skal integreres i utforming av bygninger og uterom, og evt frittliggende bod skal plasseres minst 1,5m fra gjerdelinje langs vei. Renovasjonsløsning og oppstillingsplass med fremkommelig adkomst for renovasjonsbil fra offentlig trafikkareal skal vises på utomhusplan som følger rammesøknad.

h. Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres innenfor planområdet på en slik måte at det ikke medfører økt flomfare eller forurensning nedstrøms i vassdraget. Ved beregning av overvannsmengder skal klimafaktor 1,5 legges til grunn.

Minimumskrav til blågrønn faktor (BGF) er 0,3.

i. Flom og flomveier

Det skal sikres tilstrekkelig flomkapasitet tilsvarende 200-årsflom med 50 % klimapåslag.

j. Miljøoppfølgingsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en miljøoppfølgingsplan som utarbeides med utgangspunkt i kommunens veileder.

k. Sansesti

Det skal tillates opparbeidet en universelt utformet sansesti på inntil 200 m lengde innenfor institusjonsformålet. Stien skal være tilgjengelig for allmenheten, og ha ulike opplevelsespunkter hvor minst ett er tilpasset barn. Sansestien skal være opplyst. Sansestien skal være tegnet inn på og godkjent som del av utomhusplan jf. § 8 e.

l. Felles utearealer

Det skal opparbeides felles uteplass(er) i tilknytning til boligen, universelt utformet og med plass til at alle beboere og ansatte kan benytte det samtidig. Uteareal skal skjermes og sikres mot innsyn og slik at det ikke er tilgjengelig for uvedkommende. Det skal etableres vegetasjonsskjermer mot naboer i øst for å forhindre innsyn til naboeiendommene. Felles uteareal og skjerming mot naboer skal vises på utomhusplanen med skjerming og beplantning.

m. Rekkefølgekrav

En trygg og universelt utformet kryssing av Bregnefaret skal opparbeides ved planområdet før brukstillatelse gis.

§ 9. FRIOMRÅDE

I områdene kan det opparbeides anlegg for lek, barnepark, idrett, parsellhager m.m. med tilhørende bygninger etter plan godkjent av planutvalget, når dette etter utvalgets skjønn ikke er til hinder for området bruk som friområde. Turveger, gang/sykkelveger og lysløyper m.m.

utover det som er vist på planen, kan tillates opparbeidet i friområdene etter plan godkjent av planutvalget.

Framføring av nødvendige ledningsanlegg gjennom friområder tillates. Plan for slike anlegg som viser terrenginngrep og behandling, skal godkjennes av planutvalget.

I friområdene kan det tillates anlagt nødvendig skogsbilveger og tømmerlagringsplasser etter plan godkjent av planutvalget.

§ 10. FELLESOMRÅDE

Felt L skal være parkeringsareal for feltene H, K og N med atkomst til de enkelte feltene.

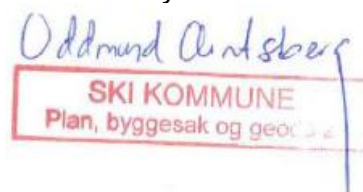
Felles lekearealer i de enkelte delfelt skal være felles for hele delfeltet.

§11. MILJØSTASJON

Området skal nyttes til returpunkt for levering av fraksjoner av avfall fra husholdninger.

Her kan settes opp containere og beholdere for levering av papir, flasker, plast, klær mv.

For å begrense spredning av avfall og ulemper for beboere i nærområdet skal området inngjerdes. Mot boliger må gjerdet utformes som støyskjerm.



SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR FOLLOBANEN

Plan-ID 3207_201201

Datert: 22.11.12

Mindre endring datert: 22.04.24, -endring av bestemmelsene § 2 og § 4.2, Sak nr.: 24/0070

1 Planavgrensning

Det regulerte området er vist på 5 plankart merket med kartnummer og dato.

2 Reguleringsformål

Reguleringsplanen gjelder følgende ulike vertikalnivå:

- Under bakkenivå (1)
- På bakkenivå (2)

Nivå 1 (under bakkenivå) reguleres til følgende formål (jf plan- og bygningslovens § 12-5):

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Plan- og bygningslovens § 12-5 nr 2):

- JT1 Jernbane i tunnel med tverrforbindelser, nisjer, etc., inkludert sikringssone, med mer enn 17 meter overdekning over tunneltak.
- JT2 Jernbane i tunnel med tverrforbindelser, nisjer, etc., inkludert sikringssone, med mindre enn 17 meter overdekning over tunneltak.
- JT3 Jernbane i betongtunnel med nisjer, etc., inkludert sikringssone med mindre enn 17 m overdekning over tunneltak.
- JT4 Tverrslagstunnel, drifts- og rømningstunnel, bergrom, nisjer etc. inkludert sikringssone med mer enn 17 meter overdekning over tunneltak.
- JT5 Tverrslagstunnel, drifts- og rømningstunnel, bergrom, nisjer etc. inkludert sikringssone med mindre enn 17 meter overdekning over tunneltak.
- JT6 Vanntunnel for Roåsbekken
- VT Veg i tunnel under jernbanen

Nivå 2 (på bakkenivå) reguleres til følgende formål (jf plan- og bygningslovens § 12-5):

Bebyggelse og anlegg (Plan- og bygningslovens § 12-5 nr 1):

- BB Bolig
- BK Kommunalteknisk anlegg
- BN Næring

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Plan- og bygningslovens § 12-5 nr 2):

- J Jernbane
- JA Annen banegrunn
- V1 Offentlig kjøreveveg

- V2 Felles atkomstveg
- Vgs Gang- og sykkelveg
- VA Annen veggrunn, teknisk anlegg

Grønnstruktur (Plan- og bygningslovens § 12-5 nr 3):

- GN Naturområde
- GT Turdrag
- GV Vegetasjonsskjerm

LNF- områder (Plan- og bygningslovens § 12-5 nr 5):

- L1 Landbruk
- L2 Landbruk, skogsmark
- L3 Landbruk, særlige landskapshensyn
- L4 Landbruk, omlegging av Roåsbekken

Hensynssoner (Plan – og bygningsloven § 12-6):

- HR2 Restriksjonssone for jernbane i tunnel, med mindre enn 17 m overdekning over tunneltak
- HK Båndleggingsone, båndlegging etter lov om kulturminner
- HF1 Faresone, ras og skredfare. Område med kvikkleire
- HF2 Faresone, høyspentanlegg

Bestemmelsesområder (Plan – og bygningsloven § 12-7):

Midlertidig anleggsområde (Rp. Bestemmelsesområde (§ 12-7 nr. 1):

R/A 40 - 57 Midlertidig anleggsområde.

3 Generelle bestemmelser / Fellesbestemmelser

3.1 Støyreduserende tiltak i driftsfase

Generelt

Ny bebyggelse skal tilfredsstille gjeldende krav til innendørs luftoverført støy, vibrasjoner og strukturlyd fra jernbane.

Luftoverført støy

Grenseverdiene i retningslinje T-1442 (retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, revidert 2012) skal legges til grunn. Støynivåene innendørs skal tilfredsstille kravene i teknisk forskrift/ NS8175.

For eiendommer som etter de fastlagte tiltakene langs bane får et støynivå som overskrider de anbefalte grenseverdiene i retningslinje T-1442, skal det gis tilbud om lokal skjerming og/eller fasadetiltak. Dersom støyfaglig dokumentasjon viser at kostnadene ved støytiltak er uforholdsmessig høye, kan de anbefalte grenseverdier for utendørs støynivå fravikes. Ved fravikelse skal bebyggelse med støyømfintlige bruksformål sikres tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold.

Eiere av bolig der de økonomiske og praktiske konsekvensene med å innfri grenseverdiene i T-1442 er åpenbart urimelig, tilbys innløsning av eiendommen. Bygninger som skal vurderes for lokale støytiltak, er listet opp i planbeskrivelsen.

Tiltak for støy, herunder støyskjerming langs bane som er markert på plankartet, skal ferdigstilles før ny bane tas i bruk.

Strukturlyd

Strukturlyd fra jernbane i tunnel og kulvert må ikke overskride $L5AF = 32$ dB i bygningsrom med støyfølsom bruk. $L5AF$ er det A-veide nivå, målt med tidskonstant "Fast" på 125 ms, som overskrides av 5 % av hendelsene, dvs. et statistisk maksimalnivå i forhold til antall hendelser. Kun trafikk på mest støyende spor skal komme i betraktning og minimum 30 % av passeringene som brukes til å beregne $L5AF$ skal være godstog.

Vibrasjoner

For vibrasjoner settes grenseverdien til $V_{w,95} = 0,3-0,6$ mm/s. Den laveste av de parvise grenseverdiene legges til grunn som en målsetting. Nivået for vibrasjoner skal tilfredsstillende NS 8176 tab B1 klasse C, eventuelt klasse D der kost-/nytteforhold gjør det urimelig å gjennomføre klasse C.

3.2 Energibrønner og brønner for vannforsyning

For vannforsyningsanlegg og energibrønner, som kan bli skadet som følge av utbyggingen av Follobanen, skal det før anleggsstart utarbeides en plan for avbøtende tiltak.

3.3 Miljøprogram for prosjektering – Miljøoppfølgingsplan for gjennomføring

Tiltak beskrevet i miljøprogrammet, datert 10.02.2012, skal legges til grunn for detaljprosjektering.

Jernbaneverket skal utarbeide en miljøoppfølgingsplan som skal beskrive tiltak for å forebygge og begrense miljøulemper i anleggsfasen. Miljøoppfølgingsplanen skal utformes i samråd med relevante fagmyndigheter og kommunen. Miljøoppfølgingsplanen skal være en del av kontrakten med entreprenør.

3.4 Kulturminner

Før iverksetting av tiltak i henhold til angjeldende reguleringsplan skal det foretas arkeologiske utgravinger av følgende automatisk fredete kulturminnelokaliteter, id. 30113, 58970, 138423, 138424, 138425, 139239, 139240, 158014 innenfor planområdet.

De automatisk fredete kulturminnelokalitetene id. 58969, 137823, 149450 er allerede tilstrekkelig undersøkt, og det er ikke stilt ytterligere vilkår forbundet med dispensasjonen.

Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravingen kan fastsettes.

Nyere tids kulturminner som blir direkte berørt av tiltaket, skal dokumenteres.

3.5 Overvann

Alle bekkeløp og bekkegjennomføringer skal dimensjoneres for vannføring tilsvarende 200 års nedbørsintensitet.

Drensvann og spillvann i anleggsperioden og fra det ferdige anlegget føres til offentlige ledninger eller resipient og skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning.

3.6 Detaljavklaring i plan

Kulverter, tunnelportaler, skjæringer og fyllinger samt støttemurer og støyskjermer som er angitt i teknisk plan (UOS-80-A-11106, 21.09.2012) er å anse som detaljvklart i plan. Det skal ikke innsendes særskilt byggemelding for disse anlegg.

3.7 Byggegrenser langs offentlig veg og jernbane

Byggegrense til veg er 50 meter fra senterlinje for fylkesveger, 15 meter fra kommunale veger og gang- og sykkelveger, dersom annet ikke er vist på plankartet. Byggegrense til jernbane er 30 m fra ytterste spormidt.

For midlertidige anlegg for gjennomføring av jernbaneanlegget gjelder formålsgrense for midlertidige anleggsområder som byggegrense.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, inkludert planlagt bebyggelse som vist i plankart, tillates innenfor regulert byggegrense.

3.8 Vegetasjon og beplantning

Matjordlag og skogsjord skal tas vare på i anleggsperioden og skal benyttes ved istandsetting av arealer ved fullført anlegg. Matjord og skogsjord skal lagres i ranker ikke høyere enn tipp høyde for å ivareta frøbank og jordkvalitet. Ved beplantning skal det benyttes stedegne arter.

3.9 Erosjonsforebyggende tiltak

Det skal etableres rutiner for å hindre avrenning til vassdrag i anleggs – og driftsperiode, herunder avledning av overflatevann, tidspunkt for anleggsgjennomføring, bevaring av vegetasjon, revegetering og (re)etablering av hydrotekniske anlegg.

3.10 Viltovergang

Det skal etableres viltovergang over nordre del av godssportunnelen. Det skal legges til rette for bevaring eller etablering av vegetasjon som kan sikre viltovergangens funksjon, inkludert vegetasjon for å lede vilt mot overgangen og mot atkomstkulvert for Endsjø og Roås gårder.

3.11 Rekkefølgebestemmelser

Nødvendige avbøtende trafiksikkerhetstiltak på Langhusveien og Vevelstadveien skal være gjennomført før det gis igangsettingstillatelse til anleggsarbeidene. Trafiksikkerhetstiltakene skal utføres i henhold til plan godkjent av Statens vegvesen.

Byggeplan for ny trase for fv. 152, gang- og sykkelveg, avkjørsler til riggområder mv. og øvrige tiltak innenfor byggegrensen mot riks- og fylkesveg, skal godkjennes av Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse til anleggsarbeider.

Eksisterende fylkesveger som benyttes til anleggstrafikk skal etter anleggsperioden settes i stand i henhold til dagens standard.

Før iverksetting (oppstart) av arbeider i det enkelte rigg- og anleggsområde, eller iverksetting av tunneldriving, skal det som en del av Miljøoppfølgingsplanen i forbindelse med detaljprosjekteringen foreligge en plan for anleggstrafikk og massehåndtering. Plan skal omfatte planer for trafikkavvikling fra rigg/anleggsområdet i anleggsfasen, samt mellomlagring og deponering av masser. Plan skal forelegges kommunen og godkjennes av vegmyndighet og Fylkesmannen.

Eksisterende avkjørsler til Endsjø, Roås, Kvakestad og gnr. 119/78 og 119/79 kan ikke stenges før ny atkomstløsning via ny rundkjøring som vist i planen er opparbeidet.

4 Bestemmelser for ulike nivå/felt

4.1 Nivå 1 (under bakkenivå)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (JT1 - JT6, VT):

JT1, JT2, JT3: Jernbane i tunnel

Innenfor regulert volum under bakkenivå har Jernbaneverket rett til å anlegge tunneler for jernbanedrift. Jernbaneanlegget skal utformes som angitt i teknisk plan (UOS-80-A-11106). Anlegget omfatter jernbanetunneler, tverrforbindelser, nisjer, bergrom etc., nødvendige konstruksjoner (betongtunneler, tunnelportaler, bruer etc.) og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc.). Jernbaneverket har rett til å foreta mindre justeringer av sporgeometri, tunneltverrsnitt, plassering av tverrforbindelser etc. innenfor reguleringsformålet.

Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, tverrforbindelser, nisjer, bergrom etc. Sikringssonens utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Sikringssonen erverves av Jernbaneverket. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

Over JT2 og JT3 (bergoverdekning mindre enn 17 m) kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering eller påføring av

tillleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

JT4 og JT5: Tverrslagstunnel, drifts- og rømningstunnel etc.

Innenfor regulert volum under bakkenivå har Jernbaneverket rett til å anlegge tunneler for anleggsdrift og drift av jernbaneanlegget. Jernbaneanlegget skal utformes som angitt i teknisk plan (UOS-80-A-11106). Anlegget omfatter tverrslagstunneler, drifts- og rømningstunneler, tverrforbindelser, nisjer, bergrom etc., nødvendige konstruksjoner (betongtunneler, tunnelportaler, kulverter, bruer etc.) og installasjoner (strømforsyning, signal- og teleanlegg etc.). Jernbaneverket har rett til å foreta mindre justeringer av geometri, tunneltverrsnitt, plassering av bergrom etc. innenfor reguleringsformålet.

Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, bergrom etc. Sikringssonens utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Sikringssonen erverves av Jernbaneverket. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket. Over JT5 (bergoverdekning mindre enn 17 m) kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslast, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

Tunnelanleggene skal sikres mot uvedkommende både i anleggstiden og etter ferdigstilt anlegg.

JT6: Vanntunnel for Roåsbekken

Innenfor regulert volum kan det anlegges tunnel for omlegging av Roåsbekken. Tunnelen skal utformes slik at den muliggjør vandring av ål. Sikringssonens utstrekning gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak, 12 meter under teoretisk tunnelbunn og 12 meter ut fra teoretisk tunnelvegg.

Over JT6 kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslast, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

VT: Vei i tunnel under jernbane

4.2 Nivå 2 (på bakkenivå)

Bebyggelse og anlegg (BB, BK og BN):

BB: Bolig

Etter avsluttet anleggsperiode skal gjeldende regulering og reguleringsbestemmelser for reguleringsplan for "Slora, del av Q1", vedtatt 9.9.80, gjelder for dette området, jfr. § 5.

BK: Kommunalteknisk anlegg

Innenfor området kan ny rensedam bygges i tilknytning til eksisterende dammer. Anlegget skal ha atkomst via eksisterende veg fra Hebekk skole. Vegen tillates forsterket slik at den også kan tjene som beredskapsveg for jernbaneområdene J1 og JA.

BN: Næring

Etter avsluttet anleggsperiode kan området tas i bruk for næringsformål, hagesenter. Det skal utarbeides egen detaljreguleringsplan for området som viser fremtidige arealbruksformål, og

- felles atkomstvei for området (for Gnr.118 Bnr. 2, og 119/7 og 119/92)
- byggearealer

- parkering
- utendørs lagringsarealer
- grøntarealer

BYA fastsettes av Ski kommune ved ny regulering.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (J, JA, V1, V2, Vgs, VA)

J: Trasé for jernbane

Innenfor regulert areal har Jernbaneverket rett til å etablere anlegg for drift av jernbane. Jernbaneanlegget skal utformes som angitt i teknisk plan (UOS-80-A-11106). Jernbaneanlegget inkluderer nødvendige konstruksjoner (bruer, kulverter, støttemurer, støyskjermer, tunnelportaler osv.) og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg mm).

Jernbaneverket har rett til å foreta mindre justeringer av sporgeometri, etc. innenfor regulert areal.

Alle jernbanetekniske tiltak (spor, kontaktledningsanlegg, signalanlegg, teleanlegg, skap/bygg på inntil 25 m², sikkerhetsgjerder, master, fundamenter og kabelkanaler), kulverter, tunnelportaler, skjæringer og fyllinger samt støttemurer og støyskjermer som ikke er nevnt nedenunder, er detaljert avklart i illustrasjon og teknisk plan, og dermed fritatt fra saksbehandling og kontroll, jfr. Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. II.

JA: Annen banegrunn:

Innenfor området tillates beredskapsplasser, tekniske bygg, ventilasjonstårn på inntil 7 meter over planert terreng og driftsatkomster som vist i reguleringsplan.

Beredskapsplassene skal tilpasses forholdene på stedet og opparbeides med grusdekke. Beredskapsplassen skal sikres mot adgang for uvedkommende.

Det tillates ikke oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner utover det som er nødvendig for driften av jernbaneanlegget.

V1: Offentlig kjøreveg:

Offentlig veg V1 omfatter omlegging av Fv 152 Langhusveien med kryss/avkjørsler til anleggsområdene. Vegomlegging og kryss må opparbeides innen anleggsarbeidene for jernbaneanlegget starter.

V2: Felles atkomstveg

Felles atkomstveg til Jernbaneverkets arealer og for Gnr.121 Bnr. 1, Roås og Gnr.130 Bnr. 1, Endsjø.

Felles atkomstvei for områdene gbnr. 119/7 og 119/79, BN, JA og til Gnr. 119 Bnr. 2, Kwakestad gård.

Vgs: Gang- og sykkelveg

VA: Annet vegareal

Grønnstruktur (GN, GT, GV)

GN: Naturområde

Naturområdet rundt Kapelldammen skal ikke berøres av anleggsvirksomheten.

Eksisterende vannlinjer og vegetasjon skal beholdes gjennom hele anleggsperioden.

Nødvendige tettearbeider i eksisterende jernbanefylling kan gjennomføres etter nærmere avtale med Ski kommune og etter en biologisk vurdering.

Det skal utarbeides skjøtselsplaner i samarbeid med Ski kommune.

GT: Grøntstruktur turvei

Eksisterende jernbanetrase skal etter trafikkomlegging ryddes for jernbanemateriell.

Traseen kan deretter istandsettes til bruk som turvei.

GV: Vegetasjonsskjerm
Vegetasjonsskjerm mellom gang- sykkelveg og fremtidig næringsareal.

Landbruks-, natur- og friluftsmål (L1 – L4)

- L1: Landbruksarealer, gårdstun med atkomstveier og driftsveier.
Det kan oppføres bygninger som er nødvendig for jordbruksdriften. Eksisterende Roåsbekk kan tilrettelegges for midlertidig sedimenteringsdammer for rensing av prosessvann fra anleggsdrift.
- L2: Fremtidig skogsområde.
- L3: Særlige landskapshensyn
Område med behov for å ivareta særlige landskapshensyn gjennom anleggsperioden. Eksisterende vegetasjon skal så langt mulig bevares. Vegetasjon som skades, eller arealer hvor vegetasjon må fjernes skal revegeteres etter avsluttet anlegg.
- L4: Nytt løp for Roåsbekken.
Bekken skal sikres mot jorderosjon. Det skal etableres et belte i 5 m bredde på hver side av bekken og utenfor steinsatte bredder for etablering av vegetasjon med stedlige arter.

I områdene L1 – L4, må grunn ikke gis utnytting for andre formål enn jord-, skog-, og hagebruk. Det er ikke tillatt å sette i verk tiltak med husbygging eller anlegg uten at disse har direkte tilknytning til jord-, skog-, eller hagebruksdrift med tilhørende boliger. Det er således ikke tillatt å anlegge bensinstasjoner, campingplasser, søppelplasser o.l., Det er videre ikke tillatt å bygge eller påbygge hytter, sommerhus, kiosker, boder o.l. Allerede oppførte bolighus som ikke har tilknytning til jord-, skog- eller hagebruksdrift kan tillates ombygd eller tilbygd i den utstrekning det ikke i vesentlig grad endrer husets karakter eller gir flere leiligheter.

Dagens avkjørselspunkt fra fv. 152 til eiendom gnr/bnr 119/7 vil bli sanert i forbindelse med bygging av ny rundkjøring V1 og omlegging av gang- og sykkelveien. Det må erverves grunn fra rundkjøringen og frem til 119/7 i en bredde på 5 meter. Veien legges som illustrert i reguleringsplanen. Både eiendommen og adkomstveien vil ligge innenfor reguleringsformål L1 Landbruk.

I tillegg gjelder Ski kommunes regler for saksbehandling i LNF-områder, Utfyllende bestemmelser til kommuneplanen, vedtatt 22.06.2011.

4.3 Hensynssoner

Hensynssoner i planen (HR2, HK, HF)

- HR2: Restriksjonssone over jernbaneanlegg
Restriksjonssone gjelder for underliggende tunnelanlegg med mindre enn 17 meter overdekning i vertikalnivå 1. I restriksjonssonen kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.
- HK: Båndleggingsone, båndlegging etter lov om kulturminner.
- HF1: Faresone, ras og skredfare
For tiltak innenfor hensynssone for ras- og skredfare skal det kunne dokumenteres geoteknisk prosjektering og kontroll av prosjektering i tiltaksklasse 3.

I disse områdene skal "Vurdering av områdestabilitet ved utbygging på kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper" legges til grunn for gjennomføring. Rettlederen er vedlegg 1 til NVE retningslinjer nr. 2 – 2011, "Flom og skredfare i arealplaner".

HF2: Faresone høyspentanlegg
Eksisterende høyspentlinje med restriksjonsone som inngår i planen

5 Gjeldende reguleringsplaner som inngår i planområdet

Følgende reguleringsplaner berøres av midlertidige rigg- og anleggsområder, eller av hensynssone HR2. Med unntak av arealer som reguleres permanent til jernbaneformål skal gjeldende regulering og reguleringsbestemmelser gjelde etter avsluttet anleggsperiode i følgende planer:

- Taraldrud, Reguleringsplan for e6 mellom Assurtjern og Oslo grense, vedtatt 30.01.2002
- Berghagan nord, reguleringsplan for nordre del av Berghagan industriområde, langhus, vedtatt 14.04.2010
- Sloraveien, reguleringsplan for Slora, del av Q1, vedtatt 09.09.1980
- Reguleringsplan for et område mellom Langhus og Ski stasjonsby til landbruksformål, vedtatt 11.12.1970.

6 Bestemmelser for midlertidige rigg- og anleggsområder

6.1 Generelt

På områdene R/A 40 – 57 (markert på plankartet) tillates etablert midlertidige rigg- og anleggsområder knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo - Ski. Etter avsluttet anlegg kan bestemmelsene i 6.1 – 6.7 tas ut av administrasjonen i Ski kommune.

Rigg- og anleggsområdene skal sikres slik at andre ikke uforvarende kan komme inn på rigg og anleggsområdene.

Jernbaneverket skal utarbeide plan for skjøtsel for eventuell vegetasjon som skal bevares innenfor anleggsområdene.

Midlertidige rigg og anleggsområder skal senest ett år etter at anlegget er avsluttet tilbakeføres til enhver tid gjeldende regulering /opprinnelig bruk og istandsettes i henhold til plan godkjent av Ski kommune.

Dyrkningsarealer må sikres tilfredsstillende drenering.

Det må beskrives /skisseres en plan for hvordan utgraving og deponering av masser skal skje og det må være dokumentert at kravene til områdestabilitet tilfredsstilles, jf. TEK 10 med veiledning. JBV påser at denne formuleringen videreføres i tilbudsgrunnlaget for totalentreprisen på Ski.

6.2 Midlertidige tiltak

I områdene R/A 40 - 55 kan det anlegges brakkerigger for midlertidig kontor og bolig, verksteder, lager, og andre bygg som er nødvendige for å gjennomføre jernbaneanlegget. Bygg og andre anlegg kan oppføres med høyde inntil 7 m uten byggesaksbehandling. For bygg og anlegg over denne høyden skal det innsendes søknad om byggetillatelse.

I Riggområde R/A 44 skal det sikres et vegetasjonsbelte på 10 m mot tiliggende gangveier, skiløyper/lysløyper og boliger.

Ved valg av tunnelboremaskin (TBM) som drivemetode for tunnelene skal det innsendes byggesøknad for anleggsområdet. Søknaden skal vise utomhusanlegg, plassering av bygg og lagringsområder, oppriss av bygg.

6.3 Midlertidig omlegging av infrastruktur herunder veier/turveier/gang- og sykkelveier mv.

Gang- og sykkelvei mv. som er midlertidig omlagt på grunn av gjennomføringen, skal kun benyttes til det formål som er angitt. De skal holdes åpne gjennom hele anleggsperioden og skal ha tilfredsstillende standard. Eksisterende gang- og sykkelveier skal ikke brukes til anleggstrafikk.

Eventuell omlegging av gang- sykkelveier i områder med viktig randsonevegetasjon langs vassdrag og/eller verdifulle områder for biologisk mangfold skal godkjennes av Ski kommune før gjennomføring.

Midlertidige omlagte veier /gang- og sykkelveier skal istandsettes etter avsluttet arbeid som krevde omleggingen.

6.4 Støy og vibrasjoner i anleggsperioden

Luftoverført støy og strukturstøy i anleggsfasen:

Den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442 (kap. 4), skal legges til grunn sammen med tilhørende veileder TA-2115.

Grenseverdiene for støy i anleggsfasen i tabell 4, 5 og 6 er veiledende.

Søknadsprosess i forhold til støy i henhold til forskrift om miljørettet helsevern må avklares med helsemyndighetene i Ski kommune før anleggsarbeidene starter.

Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal for større tiltak foreligge ved søknad om rammetillatelse. Denne skal inneholde:

- a. Beregninger av støyende hovedaktiviteter
- b. Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet
- c. Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak
- d. En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442
- e. Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under anleggsperioden.
- f. Kontraktskrav til entreprenør.
- g. Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Vibrasjoner i anleggsfasen:

Grenseverdier i NS 8141 skal legges til grunn for sprengning i anleggsfasen.

6.5 For gjennomføring av anleggsarbeidene gjelder ellers følgende:

- Før anleggsstart skal det foreligge en plan for arkeologisk undersøkelse og overvåking av gravearbeidene, samt en beredskapsplan for hvordan kulturminner som oppdages skal håndteres. Planen skal sendes kulturvernmyndighetene til uttalelse.
- Før anleggsstart skal det foreligge en beredskapsplan for håndtering av forurensninger som oppdages under anleggsarbeidet.
- Område med alunskiferdeponi innenfor rigg/anleggsområde #42 er underlagt rådgighetsinnskrenkning. Tiltak innenfor området kan ikke iverksettes før Fylkesmannen er forelagt planer for bruk av området.



Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 107/237

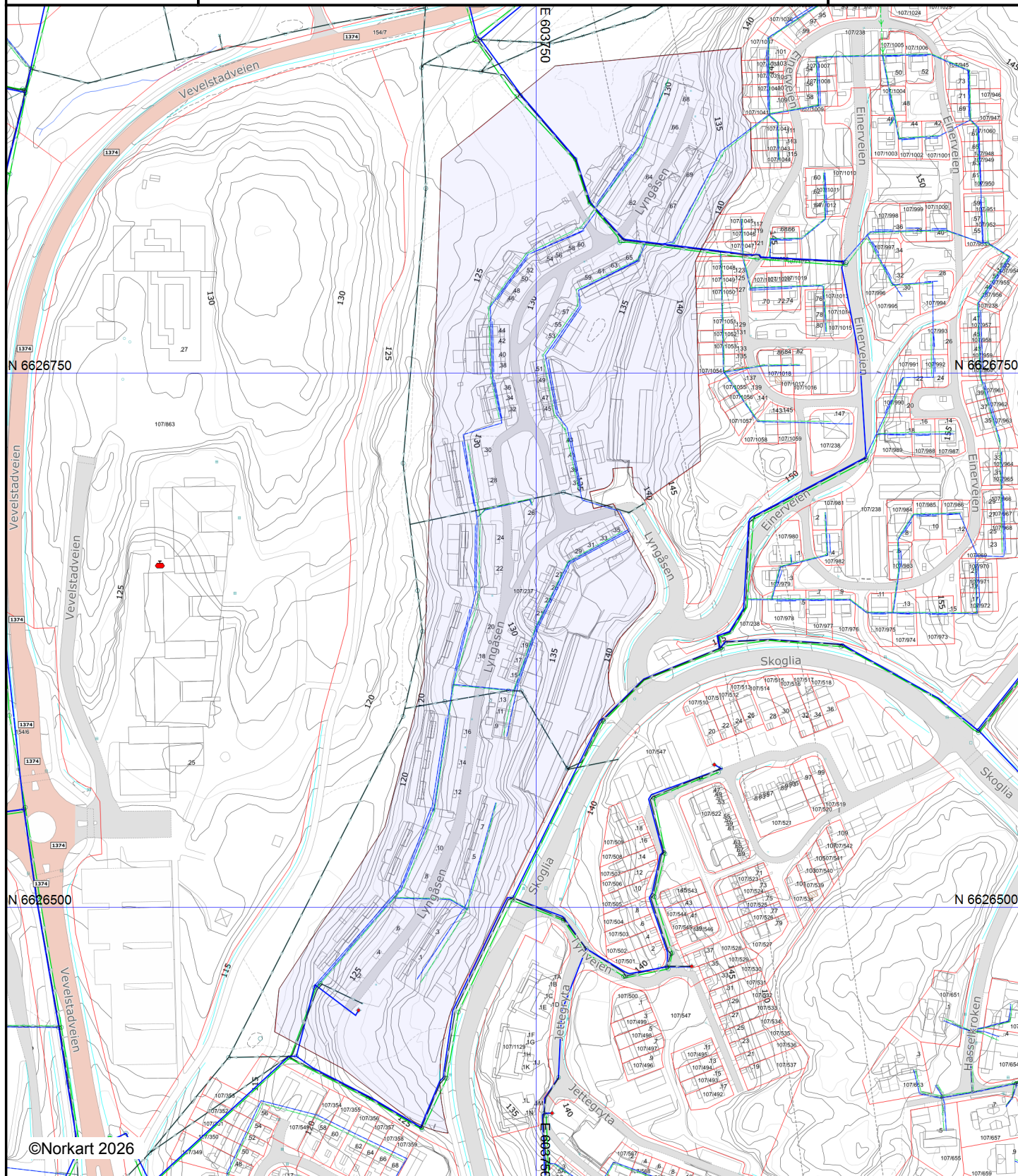
Adresse: Lyngåsen 14

Dato: 03.07.2026

Målestokk: 1:2500



UTM-32



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

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

-  Elv/Bekk
-  Veggroft Åpen

Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Taksprang Bunn
-  Takkant
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje
-  Låvebru
-  Bygningsbru
-  Vegg frittstående

Gatenavn

- Ahc** Adressenummer
- Ahc** Gårds-, og bruksnummer

Adresser

- *** Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense

Oljetank

-  Oljetank

Tiltak

-  Godkj. Bygningsending



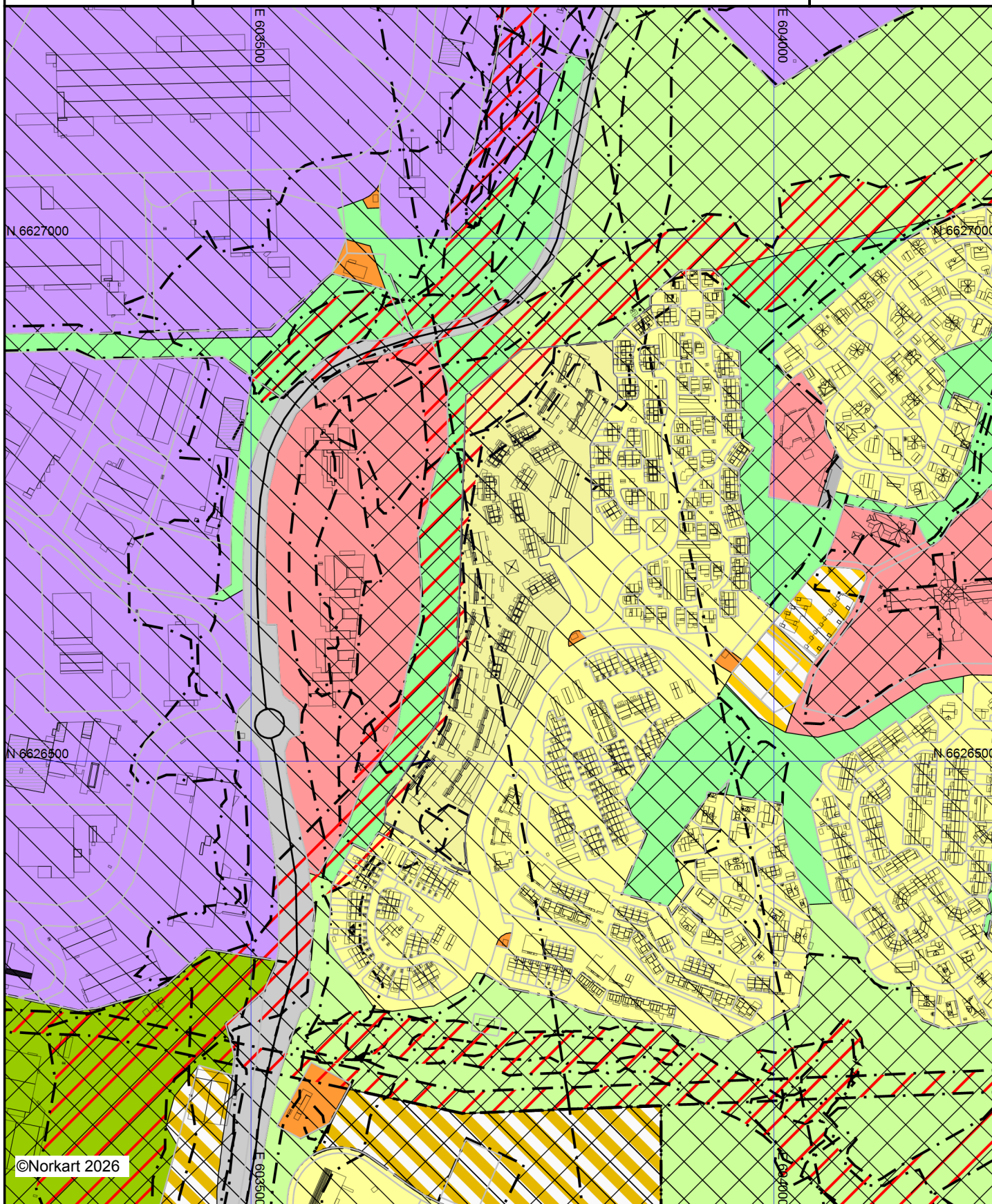
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/237
Adresse: Lyngåsen 14
Dato: 03.07.2026
Målestokk: 1:5000



UTM-32



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

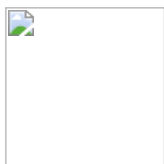
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI**Telefon:** 02178

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	107	Bruksnr.	237	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lyngåsen 14, 1405 LANGHUS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner under bakken
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)		
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	17.06.2026		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11482/KPLAN2026_Bestemmelser%20med%20retningslinjer.pdf - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11483/KPLAN2026_Forhold%20som%20avklares%20og%20belyses%20i%20reguleringsplaner.pdf		
Delarealer	Delareal 48 318 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende		
	Delareal	48 318 m ²	
	KPHensynsonenavn	H110	
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann	
	Delareal	6 896 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320_2	
	KPFare	Flomfare	

Delareal	5 967 m ²
KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavn	H530
Delareal	11 210 m ²
KPHensynsonenavn	H220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442
Delareal	33 053 m ²
KPHensynsonenavn	H190_2
KPSikring	Andre sikringssoner

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	140 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=140)
Navn	FELT Q3, LANGHUS
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.01.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7769/140_Gjeldene%20Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 48 281 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn A2

Delareal 36 m²
Formål Offentlig friområde

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201201 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=201201)
Navn	Follobanen
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.12.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9735/201201_Bestemmelser_med%20endring%202022.04.2024.pdf
Delarealer	Delareal 26 017 m ² Formål Trasé for jernbane Feltnavn JT1

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	140A2 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=140A2)
Navn	FELT A2, BØLERÅSEN
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	03.01.1984	
Delarealer	Delareal	15 489 m ²
	Formål	Boliger
	Delareal	117 m ²
	Formål	Annet fellesareal
	Utdyp.	Felles tun
	Delareal	19 601 m ²
	Formål	Felles grøntareal
	Delareal	5 679 m ²
	Formål	Felles gangareal
	Delareal	367 m ²
	Formål	Annet fellesareal
	Utdyp.	Fellesfunksjoner
	Delareal	2 567 m ²
	Formål	Felles lekeareal
	Delareal	4 029 m ²
	Formål	Felles parkeringsplass
	Delareal	68 m ²
	Formål	Annet fellesareal
	Utdyp.	Fellesfunksjoner
	Delareal	397 m ²
	Formål	Annet fellesareal
	Utdyp.	Grendehus

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

FERDIGÅTTEST

Kommune
SKI

Anmelder (navn, adresse)
Ragnar Evensen AS
Tollbugt. 25
0157 OSLO 1

Byggherre (navn, adresse)
Ski kommune

FERDIGÅTTESTEN GJELDER FOR

Elendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Felt Q 3, Område A 2 og A 3, Linervegen og Lyngåsen	107	2237/238		

Deres søknad	Dato 18.12.83		
Arbeidsart	Nybygg		
Byggestart	Boliger		
Behandling/vedtak	04.01.84	Vedtak dato	Saksnr.
Merknader	Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningsovgivningen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93. Evt. merknader: Ferdigattest for 171 terrassehusleiligheter, 119 rekkehusleiligheter og 41 leiligheter i eneboliger		

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. og Stempel
SKI 03.02.88		BYGNINGSVESEN Bernt Stedje, bygnings- og Arve Skovdehl

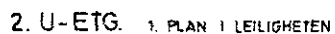
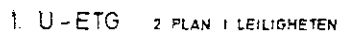
KOPI SENDT	☐ Ansvarshavende	Navn	Adresse
	☒ 1. andra	Ing. Søren Røst c/o R. Evensen	avd. ing.
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse



T1

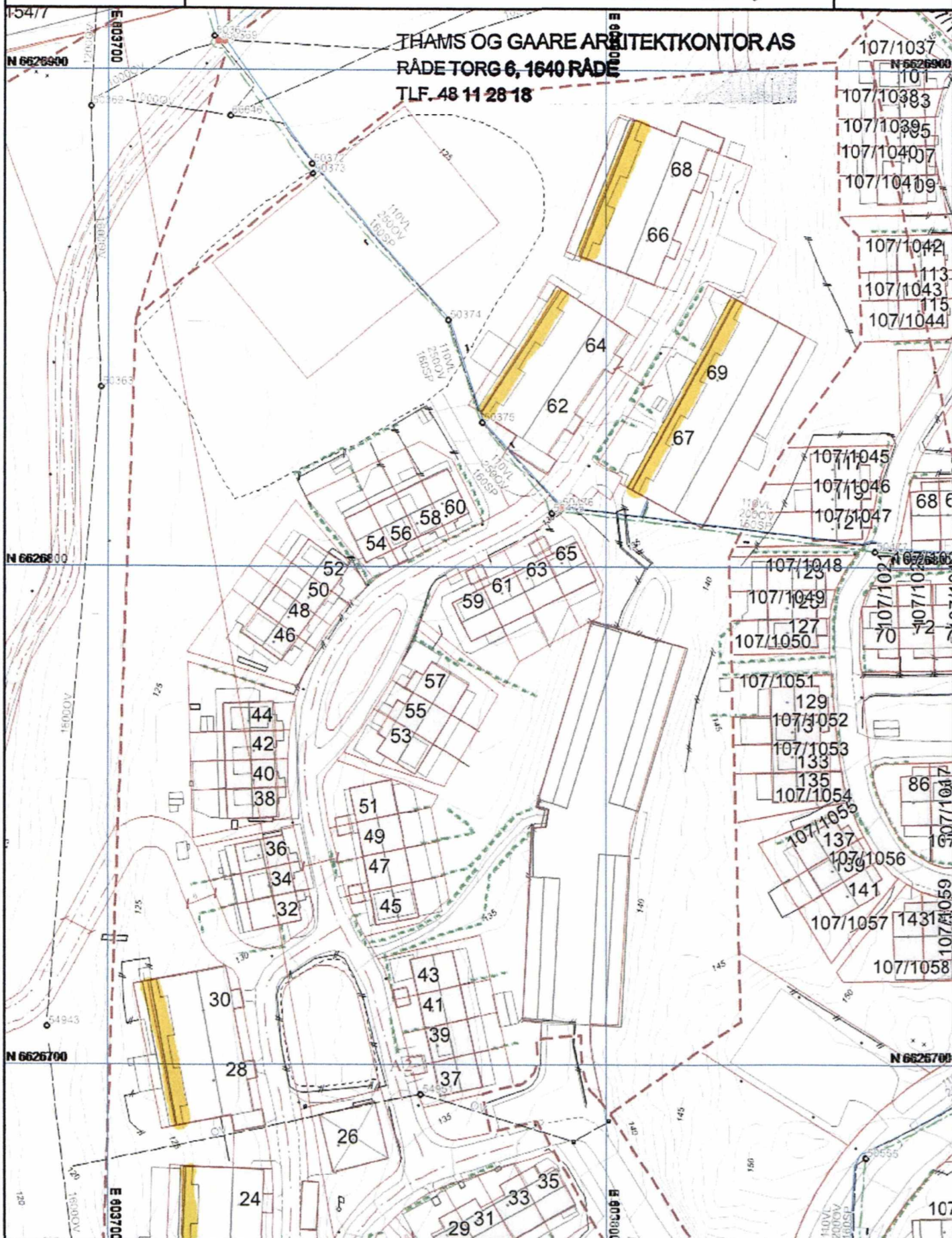
Lyngåsen: 2,, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20

22, 24, 28, 30, 62, 64, 66, 68

[illegible]



THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS
RÅDE TORG 6, 1640 RÅDE
TLF. 48 11 28 18





FASADE MOT VEST



SNITT A-A



SNITT B-B

SNITT A-A OG B-B 1:10
SE TEGNING NR 531 A02

indeks: revisjonen gjelder: dato: sign: kontr:

status: dato: sign: kontr:

TILBUD 23.02.15 EO

prosjektnavn:

LYNGÅSEN

adresse: gnr/bnr.:

LYNGÅSEN 1-7,2-30,62-68, 107/237
67-69 1405 LANGHUS

tiltakshaver:

LYNGÅSEN BORETTSLAG

tiltak:

REHABILITERING TERRASSER, REKKVERK

innhold: mål:

FASADE MOT VEST

NYE TERRASSEREKKVERK 1:100

sak nr: tegn. nr: indeks:

531 A01

THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS
RÅDE TORG 6 1640 RÅDE 48 11 28 18
e-post: erik.ottesen@togark.no

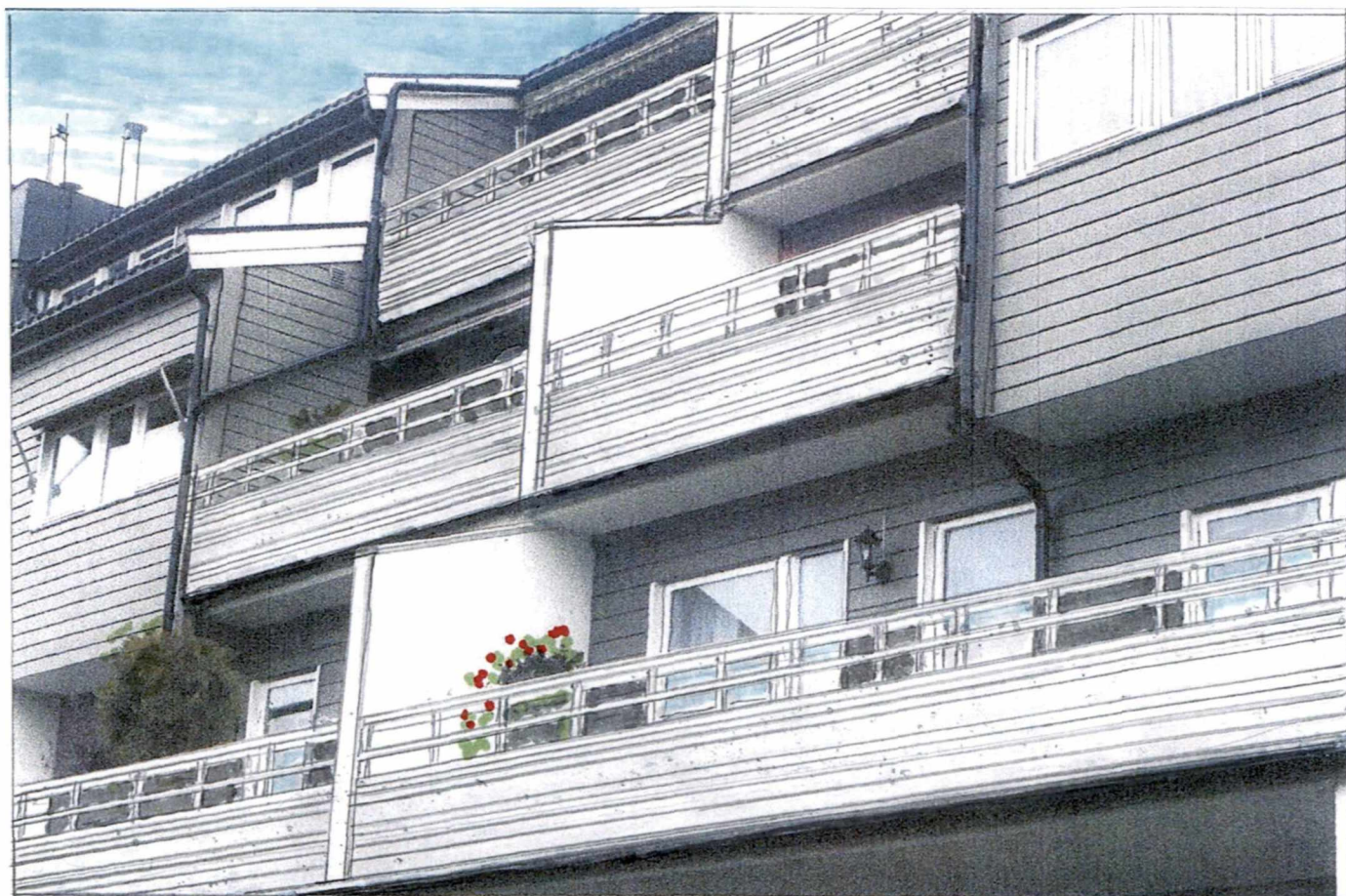


FASADE MOT VEST

Indeks: revisjonen gjelder: dato:		sign: kontr:	
status: dato:		sign: kontr:	
TILBUD		23.02.15 E0	
prosjektnavn:			
LYNGÅSEN			
adresse:		gnr/bnr.:	
LYNGÅSEN 1-7,2-30,62-68, 67-69 1405 LANGHUS		107/237	
tiltakshaver:			
LYNGÅSEN BORETTSLAG			
tiltak:			
REHABILITERING TERRASSER, REKKVERK			
innhold:			mål:
FASADE MOT VEST			1:100
EKSISTERENDE FORHOLD			
sak nr:		tegn. nr:	indeks:
531		E01	
THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS			
RADE TORG 6 1640 RADE 48 11 28 18			
e-post: erik.ottesen@togark.no			



EKSISTERENDE FORHOLD



MED NYTT REKKVERK

LYNGÅSEN BORETTSLAG

SKISSE 16.03.15

531 F01

THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTORAS
RÅDE TORG 6, 1640 RÅDE
TLF. 48 11 28 18



Thams og Gaare arkitektkontor AS
Råde torg 6

1640 RÅDE

Vår ref.: KIM/STETOR

Deres ref.:

Arknr.: GNR 107/237 -
Jnr.: 15/1672-7 30021/16

Dato: 23.08.2016

FERDIGATTEST

etter plan og bygningsloven § 21-10

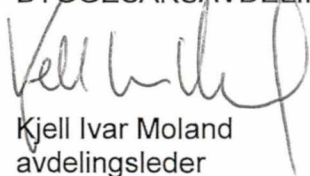
Det vises til anmodning om ferdigattest, gjennomføringsplan og sluttrapport fra avfallshåndtering mottatt 16.08.2016.

Tiltaket: Utsifting / endring av balkongrekkverk
Byggested: Lyngåsen 1 - 69, gnr./bnr.107/237
Tiltakshaver: Lyngåsen borettslag, Lyngåsen 69, 1405 Langhus

Ansvarlig søker har ved utfyllt gjennomføringsplan bekreftet at tiltaket er ferdigstilt i ht søknad, jf byggesaksforskriften (SAK) § 8-1, og at dette bekreftes gjennom samsvarserklæringer fra ansvarlige foretak.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK § 8-1 gis med dette ferdigattest for tiltaket.

BYGGESAKSAVDELINGEN


Kjell Ivar Moland
avdelingsleder

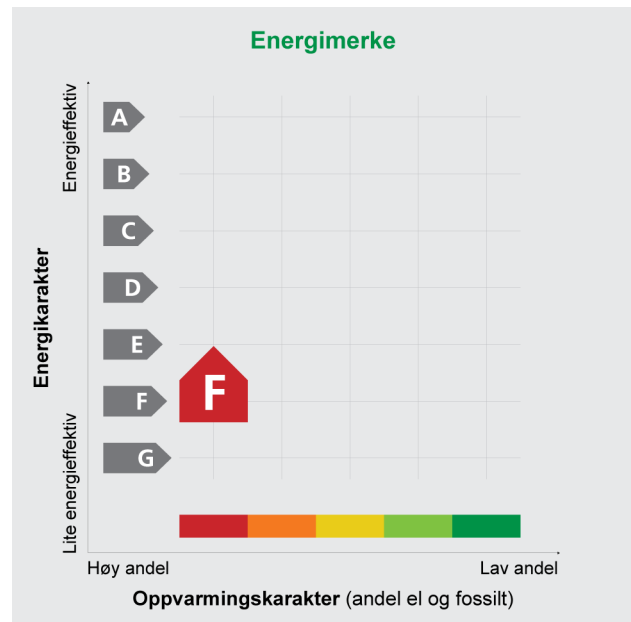

Tore P. Stensrud
spesialrådgiver

Kopi:
Tiltakshaver
Geodata og oppmåling

ENERGIATTEST

Adresse	Lyngåsen 14
Postnr	1405
Sted	LANGHUS
Andels-/leilighetsnr.	130 / 130
Gnr.	107
Bnr.	237
Seksjonsnr.	130
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0202
Merkenr.	A2021-1217130
Dato	20.01.2021

Innmeldt av	Kjetil Larsen
-------------	---------------



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

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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)

- Montere tetningslister

- Utskifting av vindu

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Tetting av luftlekkasjer

- Termografering og tetthetsprøving

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1986

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 77

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk

Detaljerings varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lyngåsen 14
Postnr/Sted: 1405 LANGHUS
Leilighetsnummer: 130
Bolignr: H0202
Dato: 20.01.2021 14:53:21
Energimerkenummer: A2021-1217130
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Kjetil Larsen

Gnr: 107
Bnr: 237
Seksjonsnr: 130
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 6: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 7: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor 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.

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. AVTREKKSVENTILATOR 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/avgrensningskabel 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.

La oss realisere b^hligdrømmen din.

Lokal rådgivning.
Lokalt engasjement.

Be om en uforpliktende boliglånsprat, eller
send inn din boliglånsøknad enkelt på
asbank.no



Askim & Spydeberg
SPAREBANK