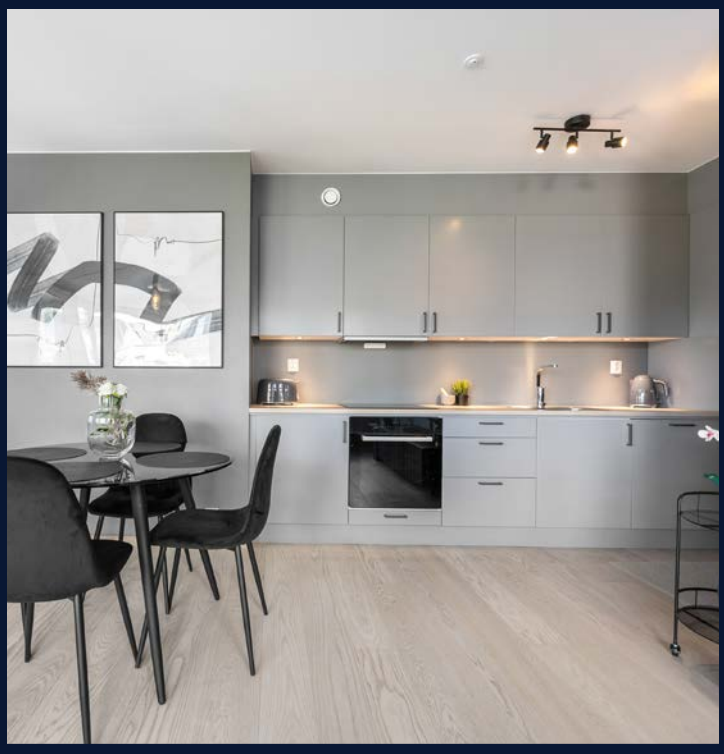






Velkommen til

Parkveien 4D, 1405 Langhus

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Parkveien 4D,
1405 Langhus

Lys og lekker 3-roms fra 2021 | 2 bad | Vestvendt balkong | Heis | Garasje m/ el-lader | Sentral beliggenhet på Langhus

En lys og moderne 3-roms selveierleilighet fra 2021 med gjennomgående god standard.

Leiligheten ligger i 3. etasje på hjørnet av bygget og har en åpen og sosial planløsning med 1-stavs parkett og meget store vindusflater. Fra stuen er det utgang til en herlig balkong på 8 m². Beliggenheten er svært praktisk, med kun få minutters gange til Langhus stasjon. I tillegg er det kort vei til butikker og flotte turmuligheter i skog og mark.

- Lys og lekker 3-roms hjørneleilighet i 3.etg
- Heis
- Vestvendt balkong
- To flislagte bad med gulvvarme
- Kjøkken med integrerte hvitevarer
- Garasjeplass med elbillader
- Vannbåren varme til radiator og balansert ventilasjon
- Felles takterrasse, sykkelbod og sykkelverksted
- Sentralt



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Arsalan Syed
avdelingsleder/eiendomsmegler
Tlf: 466 32 727
E-post: arsalan.syed@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 190 000
Omkostninger	kr	130 840
Total pris inkl. omkostninger	kr	5 320 840
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 888

BRA Total/BRA-i	78/73 m²
Antall soverom	2
Eiendomstype	Selveierleilighet
Eierform	Eierseksjon
Tomtetype	Eiet
Byggeår	2021
Etasje	3
Energikarakter	B



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Parkveien 4D, 1405 LANGHUS

Registerbetegnelse
Gnr. 122, bnr. 32, snr. 29, ideell andel 1/1
Gnr. 122, bnr. 155, ideell andel 3/385, sameietype: realsameie
i Sameiet Parkveien Langhus med orgnr.: 928113612 i Nordre Follo kommune.

Etasje
3

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Leiligheten har en sentral, men tilbaketrukket beliggenhet på Langhus. Her bor du med umiddelbar nærhet til både servicetilbud, kollektivtransport og flotte turområder. Langhus stasjon er kun et par minutters gange unna, og toget tar deg til Oslo S på litt over 20 minutter. Dette gir en svært enkel reisevei for pendlere som jobber i Oslo sentrum.

Hverdagens ærender løses enkelt til fots. Nye Langhus senter ligger rett over gaten for sameiet med Kiwi butikk, apotek, Mester Grønn, sushibar og Puls treningssenteret på tre etasjer. Det er også et populært pizzeria i naboblokka. Det er også kort gangavstand til Langhus Nærsenter med apotek og serveringssteder som Ararat Restaurant og Azien Sushi. For barnefamilier er det verdt å merke seg at både Langhus skole og flere barnehager er i trygg gangavstand.

Området byr på rike muligheter for friluftsliv og aktivitet. Rett i nærheten finner du inngangen til Sørmarka, med et stort nettverk av tur- og sykkelstier. Om vinteren kjøres det opp skiløyper her. En kort sykkeltur på skogsveiene tar deg til idylliske Karlsrudtjern for et bad på varme dager. Langhus Idrettslag har et bredt tilbud innen blant annet fotball, håndball og turn, med anlegg i gangavstand fra leiligheten.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Selveierleilighet

Areal
BRA - i: 73 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 78 m²
TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 5 m² Bod, garasje m/ellader
3. etasje
BRA-i: 73 m² Entré, to bad, stue/kjøkken, to soverom

TBA fordelt på etasje
3. etasje
8 m² Balkong

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Takhøyden i leiligheten er varierende og det er målt:
Stue, 256 cm.
Bad, 229 cm.

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av

boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Antall soverom
2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
2

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 02.09.2026.

Bygning:
Boligbygg med flere boenheter fra 2021. Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt, og har normal standard ut ifra alder og konstruksjon. Det er støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm. Vinduene er utvendig belagt med lakkert aluminium.

Dører:
Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, sikkerhetslås og kikkehull. Balkongdør med isolerglass. Fabrikklakkerte innerdører med slett overflate.

Balkong/terrasse:
Vestvendt balkong på 8 m². Rekkverk i stål med 102 høyde.

VVS-installasjoner:
Rør-i-rør system med fordelerskap plassert på bad. Avløpsrør i plast. Varmtvann fra fellesanlegg. Sluk i plast og banemembran, med smøremembran på vegger. Komfyrvakt og waterguard er installert.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon. Ventilator over kokesone, tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Tekniske detaljer:
Radiatorer tilkoblet felles fjernvarmeanlegg. Sprinkleranlegg er montert i hele bygget.

Elektrisk anlegg:
Elanlegg med automatsikringer. Varmekabler i gulv på badene.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Det medfølger en eksklusiv bruksrett til en fast garasjeplass (nr 44) med elbillader i felles garasjeanlegg.
Garasjeanlegget er organisert som et eget tingsrettslig sameie (Parkveien Garasjesameie) hvor garasjeplassen tinglyses på gnr 122, bnr 155 med ideell andel 3/385.

Månedlig garasjeleie på kr 490 kommer i tillegg til boligens felleskostnader med egen faktura fra garasjesameiet, og det tilkommer et administrasjonsgebyr til forretningsfører ved overtagelse av garasjeplassen etter gjeldende priser.

Sameiet disponerer 4 felles gjesteparkeringsplasser.

Etablering av ladepunkt for elbil skal godkjennes av styret og installeres for eiers egen regning etter fastsatt plan med eget målepunkt/abonnement.

Standard
Entré:
Velkommen! Her trer du inn i en romslig og innbydende entré med plass til garderobeskap. Med dørcalling slippes enkelt gjester inn fra bakkeplan, og bygget har heisadkomst.

Stue:
Lys og luftig stue i åpen løsning med kjøkkenet. Stuen er malt i en behagelig og tidsriktig fargetone komplimentert med et pent 1-stavs parkettgulv, noe som er gjennomgående i leiligheten. De store vindusflatene fra begge sider slipper inn rikelig med naturlig lys til rommet, noe som sammen med den gode takhøyden på 256 cm bidrar til en behagelig atmosfære. Stuen er enkel å møblere med naturlige soner for sofagruppe og spisebord. Oppvarming skjer via radiator tilkoblet felles fjernvarmeanlegg.

Balkong:
Fra stuen er det utgang til en herlig vestvendt balkong på 8 m² med rekkverk i stål på 102 cm høyde. Her er det plass til trivelige utemøbler og elektrisk-/gassgrill. Fra balkongen er det et hyggelig utsyn over fellesområdet.

Kjøkken:

Lekkert kjøkken med mye skapplass. Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, samt laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Over kokesone er det en ventilator tilkoblet ventilasjonsanlegget. Komfyrvakt og waterguard er installert. Med den åpne løsningen mot stuen er dette et sosialt og trivelig oppholdsrom.

Bad:
Hovedbadet er utført som forhåndsprodusert baderomskabin med flislagte vegger, malt himling og flislagt gulv med varmekabler. Innredningen består av servantseksjon med skuffer, speil med integrert lys, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare dører i herdet glass. Det er opplegg for og plass til vaskemaskin. Rommet har ventilasjon via balansert anlegg.

Soverom:
Leiligheten har to gode og lune soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng, tilhørende nattbord og oppbevaringsmøbel. Det andre soverommet kan utnyttes etter behov og fungerer godt som barnerom. gjesterom, kontor o.l. Her er det etablert en stor og praktisk skyvedørsgarderobe med god plass til oppbevaring.

Bad 2:
Det andre badet har direkte adkomst fra hovedsoverommet og er utført som forhåndsprodusert baderomskabin med flislagte vegger, malt himling og flislagt gulv med varmekabler. Innredningen består av servantseksjon med skuffer, speil med integrert lys, vegghengt toalett og dusjnisje med skyvedører. Rommet har balansert ventilasjon.

Overflater:
Gulv: Enstavs parkett. Fliser på bad.
Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Himling: Malte flater.
Takhøyde målt til 256 cm i stue og 229 cm på bad.

Lagring:
Det er godt med lagringsplass i en praktisk innebod. I tillegg disponeres en ekstern kjellerbod på 5 m² for øvrig oppbevaring.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom:
Entré, stue/kjøkken, to bad, to soverom og bod.

Fra stuen er det utgang til balkong på 8 m².

Leiligheten disponerer en bod og garasjeplass med el-lader i kjeller.

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

Byggeår
2021

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 4961.6 m²

Beskrivelse av tomten
Felles eiet tomt for sameiet. Fellesarealene er pent opparbeidet med grøntområder, beplantning, gangveier og lekeplass. Sameiet har også felles takterrasse, sykkelbod og sykkelverksted. Det er tinglyst en gjensidig bruksrett til felles utearealer sammen med naboeiendommen gnr. 122 bnr. 152.

Sameiets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk av tomten i vedtekter og seksjoneringsdokumenter.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 5 190 000,-
Omkostninger	Kr 130 840,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 5 320 840,-

Kjøpsomkostninger
Kr 5 190 000 Prisantydning

Omkostninger:
Kr 129 750 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 130 840 Sum omkostninger

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 143 340 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader
Kr 2 888,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Internett, felles bygningsforsikring, drift og utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel og revisjonshonorar.

Fordeling:
Brøk: kr 1 310,54
Likt: kr 777
Internett/Bredbånd: kr 310

Månedlig garasjeleie på kr 490 kommer i tillegg til felleskostnadene og faktureres separat fra

garasjesameiet.

Sameiet har avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til varmtvann og varmeenergi faktureres månedlig via felleskostnadene etter faktisk forbruk og inngår ikke i de faste felleskostnadene.

Alle som får montert stikkontakt i boden, må betale et høyere beløp i månedlige felleskostnader tilknyttet eget strømforbruk. Beløpet fastsettes av styret.

Årsmøtet som ble avholdt 06.05.2026 vedtok å opprette et øremerket vedlikeholdsfond der det skal settes av en fast månedlig sum per seksjon eller en prosentandel av felleskostnadene.

I sameier må det påregnes fremtidige kostnader til reparasjoner og vedlikehold av større art, for eksempel maling av fasade, utskifting av vinduer, rør el. eller andre vedlikeholdsarbeider på bygningen. Dette vil fordeles på eierseksjonene. Det foreligger ingen konkrete planer for dette på salgstidspunktet, men reparasjoner og større arbeider kan ikke forventes dekkes inn via sameiets egenkapital alene.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Lånebetingelser fellesgjeld:
Det er pr. 21.08.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Sikringsordning fellesgjeld
Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Panteretten er begrenset til 2G (to ganger Folketrygdens grunnbeløp).

Andel Fellesformue
Kr 13 491 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 18 739 pr 2025
Dette inkluderer vann, avløp og renovasjon. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eiers eget forbruk. Kommunale eiendomsgebyrer faktureres månedlig med forfall den 20. hver måned.

Fakturert beløp i 2025:
- Vann: kr 7 604
- Avløp: kr 8 078
- Renovasjon: kr 3 056
Totalt: kr 18 738,52

Årsprognose for 2026 er kr 17 857,18.

Eiendomsskatt
Kommunen har ikke innført kommunal eiendomsskatt per dags dato.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 362 678 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 5 450 712 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens digitale delingsløsning, og er ikke kontrollert av megler.

Polisenummer
90711864

Forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring Asa

Eiendommen
Eierform
Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for oppføring av boligblokk - hus F datert 03.01.2022 og for boligblokk - parkeringskjeller datert 03.01.2022. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 06.11.2018, som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Reguleringsplan

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse og andre formål i detaljreguleringsplan PARKVEIEN 2C og 4 (plan-ID 201404), vedtatt 20.06.2018. Eiendommen består av flere delarealer, hvor de største er regulert til boligbebyggelse (felt B3, B4, B5, B6, B7), uteoppholdsareal (felt U2, U3, U4) og parkeringsanlegg under bakken (felt P).

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037 (plan-ID KPLAN2026), vedtatt 17.06.2026. I planen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Eiendommen berøres av hensynssone H110: Nedslagsfelt drikkevann. Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen. Transport, lagring og bruk av oljeprodukter og andre kjemikalier skal foregå på en slik måte at det ikke utgjør noen fare for forurensing. Det er forbudt å ta med levende organismer inn i nedbørsfeltet som kan ha negativ innvirkning på vannkvaliteten eller økosystemet.

Eiendommen berøres av hensynssone H310_1: Ras- og skredfare (aktsomhetsområde marin leire). For reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal fare for områdeskred vurderes i henhold til krav i plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019. Ved søknadspliktige tiltak skal vurderingen sendes inn samtidig med søknaden.

Eiendommen berøres av hensynssone H220: Gul støysone (veg) iht. T-1442. Det er ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse i gul støysone, med mindre følgende vilkår oppfylles: Alle støykrav til innendørs støynivå i byggteknisk forskrift oppfylles. Alle boenheter har stille side. For nedre del av gul støysone skal alle boenheter ha en stille side. For øvre del av gul støysone skal alle boenheter ha stille side, og minst ett soverom skal plasseres mot denne siden. Alle bruksenheter har tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal der støykravene til utendørs støynivå ikke overskrides.

Eiendommen berøres av hensynssone H320_1: Flomfare (byggeforbudssone flom). Hensynssonen omfatter området innenfor byggeforbudssonen etter utført modellering av 200-årsflom med klimafaktor 1,5. Alle tiltak innenfor sonen skal dimensjoneres og sikres i samsvar med relevante NVE-veiledere og TEK17 § 7-2. Ved oppføring av bebyggelse innenfor hensynssone flomfare skal laveste kotehøyde for innvendig gulvnivå settes til kote 106 eller høyere.

Eiendommen berøres av hensynssone H320_2: Flomfare (sårbare områder for flom og overvann). I forbindelse med utarbeiding av nye reguleringsplaner skal det gjennomføres nærmere utredning av overvann og flom, inklusive vannlinjeberegninger. Nødvendige sikringstiltak og avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

Eiendommen berøres av hensynssone H140_1: Frisiktsone. Det skal etableres frisiktsoner på 4x30 m ved alle avkjørsler til Parkveien. I frisiktsonen skal terrenget planeres og vegetasjon, gjerder og lignende holdes nede slik at de ikke er høyere enn 0,5 m over kjørebanen på tilstøtende veger.

Eiendommen berøres av hensynssone H570_1: Bevaring kulturmiljø. Innenfor hensynssonen skal det tas særskilt hensyn ved utforming og plassering av nye installasjoner. Eksisterende bygning (Landhandlerbygget) tillates ikke revet eller flyttet. Byggets kulturhistoriske og arkitektoniske verdier skal bevares. Eksteriør og hovedkonstruksjon skal beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utførelse. Tilbygg på hovedhus og garasje/uthus tillates revet.

Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleire. I følge Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er det ikke regnet som farlig å bo på kvikkleire. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Kvikkleireskred utløses oftest av anleggsvirksomhet som

grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker.

De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TEK) og NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er en radioaktiv gass som kan sive inn i bygninger fra grunnen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger.

Eiendommen ligger i et område med gul støysone fra jernbane.

Det er en pågående plansak i nærområdet: Langhus gård sør (Langhus gård, delfelt 3) (plan-ID 202510), med status planlegging igangsatt.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Radonmåling
I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier da radon ikke strekker seg over tre etasjer.

Eiendommen har aktsomhetsgrad for radon på middels til lav aktsomhet.

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

Heftelser på seksjonen:
1956/2405-1/6 20.11.1956 ERKLÆRING/AVTALE
ENDRING AV EIENDOMMENS BRUKSNAVN TIL "LANGHUS FORRETNINGSGÅRD".
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 32
Dokumentet er en anmodning fra 1956 om at eiendommen registreres under navnet «Langhus Forretningsgård».

1977/620-1/6 01.02.1977 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
VEDTAK AV KOMMUNENS REGLEMENT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 32
Erklæringen forplikter eier og fremtidige eiere til å overholde kommunens til enhver tid gjeldende vann- og kloakkreglement. Kommunen har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg, og eier plikter for egen regning å sløyfe private renseanlegg og koble avløp til offentlig ledning når kommunen krever det.

2017/124623-1/200 09.02.2017 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 123 BNR: 35

Rettsbok saksnr. 16-081267TVI-FOLL
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 32
En rettskraftig dom fra Follo tingrett fastslår at eiendommen gnr. 123 bnr. 35 har rett til å ha spillvanns- og overvannsledninger liggende på eiendommen gnr. 123 bnr. 915 med tilknytning til det kommunale nettet.

2017/209925-1/200 09.03.2017 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 123 BNR: 7
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 32
Avtalen gir gnr. 123 bnr. 7 veirett for kjørbar adkomst i 5 meters bredde over gnr. 123 bnr. 915 fra Parkveien.

2017/209925-2/200 09.03.2017 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 123 BNR: 7
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 32
Avtalen gir gnr. 123 bnr. 7 rett til å ha liggende, vedlikeholde og fornye VA-ledningsnett, samt rett til å legge eventuell fjernvarme og kabler i samme grøftetrasé over gnr. 123 bnr. 915.

2020/3248475-1/200 29.10.2020 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: LANGHUS BOLIGUTVIKLING AS
ORG.NR: 918 779 655
Bestemmelse om vannledning, spillvannsledning, overvannsledning i kulvert med tilhørende kummer og stikkledninger
Adkomst for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om byggeforbud
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 32
Avtalen gir rett til å legge og ha liggende VA-anlegg over eiendommen, med tilhørende adkomst for vedlikehold. Det er etablert et byggeforbud i en sone på 4 meter på hver side av ledningens senterlinje.

2021/852923-1/200 09.07.2021 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Gjensidig adkomstrett
Gjelder også fradelte parseller
Kan ikke endres uten samtykke fra Nordre Follo kommune, org.nr. 922 092 648
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: NORDRE FOLLO KOMMUNE
ORG.NR: 922 092 648
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 32
[7 tilsvarende heftelser, dagboknr. 2021/852923-2/200 – 2021/852923-8/200 og 2021/852923-10/200]
Erklæringen etablerer gjensidige rettigheter og plikter for eiendommene gnr. 122 bnr. 32, 152, 153, 154 og 155. Dette omfatter gjensidig rett til gang- og kjøreadkomst, bruk av felles utearealer og torg, bruk av renovasjonspunkter, samt rett til å anlegge og vedlikeholde anlegg for vann, avløp, overvann, internett og annen teknisk infrastruktur over hverandres eiendommer.
Kostnader for fellesanlegg fordeles forholdsmessig. Spesifikt gis gnr. 122 bnr. 153 rett til tilkomst for vedlikehold og rett til å benytte inntil 2 parkeringsplasser og sykkelparkering på denne eiendommen (gnr. 122 bnr. 32). Gnr. 122 bnr. 155 gis adkomst over denne eiendommen. Endringer krever samtykke fra Nordre Follo kommune.

2021/1231477-1/200 04.10.2021 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 737/63335
Dokumentet gjelder seksjonering av eiendommen gnr. 122 bnr. 32, som er oppdelt i 99 seksjoner. Det er fastsatt vedtekter for sameiet.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant
Sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan, opphør av avdragsfri periode, investeringer, vedlikehold, rehabilitering, inngåelse av nye tjenesteavtaler og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

TV/Internett/Bredbånd
Internett/bredbånd er inkludert i felleskostnadene med kr 310 per måned.

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Sameiet
Sameie
Sameiet Parkveien Langhus

Om sameiet
Sameiet består av 97 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner fordelt på 5 blokker. Sameiet ble opprettet i 2021.

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

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

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

fellesareal.

På årsmøtet 6. mai 2026 ble blant annet følgende vedtatt:
* Årsregnskapet for 2025 ble godkjent.
* Det ble opprettet et øremerket vedlikeholdsfond knyttet til en langsiktig vedlikeholdsplan.
* Styret fikk fullmakt til å iverksette tiltak mot feilparkering i fellesarealer.
* Innkjøp av utemøbler til takterrassene ble vedtatt.
* Det ble vedtatt å avholde årlig sen sommerfest og julegranstenning.

Sameiet har felles takterrasser, sykkelboder, felles sykkelverksted med verktøy, avfallssug, heis og boder i kjeller.

Det er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill. Kullgrill og engangsgrill er forbudt. Det er ikke tillatt med trampoline, Jacuzzi o.l. på det private utearealet. Fasadeendringer som markiser og utvendig solskjerming krever styregodkjenning, og sameiets faste leverandør skal benyttes. Det er nattero mellom kl. 22:00 og 07:00 på hverdager, og etter kl. 00:00 i helgene. Røyking er forbudt i innvendige fellesarealer og garasje. Oppganger er rømningsveier og skal holdes frie for private gjenstander.

Organisasjonsnummer
928113612

Eierbrøk
737/63335

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjenning ved overdragelse. Sameiets styre og forretningsfører skal imidlertid underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Hunder og andre husdyr skal holdes i bånd på sameiets områder. Husdyr tillates ikke på fellesarealene (inkludert blomsterbed, plen, hekker, osv.). Flere enn to husdyr må godkjennes av styret.

Beboernes forpliktelser
Seksjonseier er forpliktet til å delta på dugnad, sørge for årlig lufting av radiatorer, bytte luftfilter i ventilasjonsanlegget to ganger årlig, og vedlikeholde treverket på eget balkonggulv. Styret foretar felles innkjøp av filter som viderefaktureres til den enkelte seksjonseier.

Regnskap/budsjett
Sameiets årsregnskap for 2025 viser et årsresultat på kr 491 986. I budsjettet for 2026 er det budsjettert med et resultat på kr -552. Sameiets opptjente egenkapital var kr 1 226 131 per

31.12.2025. Årsregnskap og budsjett er vedlagt salgsoppgaven.

Sameiet har avtale med EcoGuard om månedlig avregning av varmtvann og oppvarming basert på faktisk forbruk. Disse kostnadene faktureres månedlig via felleskostnadene og kommer i tillegg til de faste felleskostnadene. På årsmøtet i 2026 ble det vedtatt å opprette et øremerket vedlikeholdsfond.

Energi

Oppvarming
Boligen oppvarmes med radiatorer tilkoblet felles fjernvarmeanlegg og elektriske varmekabler i gulv på badene.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Strømforbruk
Boligen er ikke tilknyttet strømavtalen Norgespris.

Energikarakter
B.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd B (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Utleie

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensingene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger.

Ved utleie skal styret og forretningsfører informeres på forhånd med opplysninger om leietakers navn, telefonnummer og e-postadresse.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig
Pål Henry Tronsen
mail@tronsen.com
900 82 008

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 24.08.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig

innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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

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

Det er gjennomført skadedyrtiltak i en leilighet i samme bygg. Dette gjelder ikke den aktuelle leiligheten som selges. Styret har raskt iverksatt tiltak i alle leiligheter og skadedyrfirma har vært på plass og gjennomført nødvendige behandlinger. Henviser til styret for ytterligere informasjon.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Skadedyrkontroll
Beskrivelse av arbeidet: Henviser til styret.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Det er av styret opplyst ved ett tilfelle at det har vært observert skadedyr i garasjen. Styret har iverksatt nødvendige tiltak og meldt forholdet til forsikringsselskapet. Etter informasjon fra styret vurderes situasjonen som under kontroll.

Henviser til styret for ytterligere informasjon.
Ja.

Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Skadedyrkontroll
Beskrivelse av arbeidet: Henviser til styret for ytterligere detaljer.

Eier

Eier
Rohit Kaplis

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da

begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet,

interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Vedlegg

- Tilstandsrapport datert 02.09.2026
- Selgers egenerklæring
- Energiattest datert 25.08.2026
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil
- Vedtekter
- Husordensregler

Diverse

Diverse

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og kr 12 500.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Søderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6 856 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for seksjonert eiendom/aksjebolig. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse
Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Meglers vederlag og utlegg
Meglers vederlag (betales av selger)
Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon kr 25 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 2 900
Opplysninger fra forretningsfører fra kr 4 850
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1 950
Tilretteleggingsgebyr kr 15 900
Markedspakke kr 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 0
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 19 580
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 95 842, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf Bjørnar Døhlen

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Arsalan Syed
avdelingsleder/eiendomsmegler
arsalan.syed@em1ostlandet.no
Tlf: 466 32 727

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

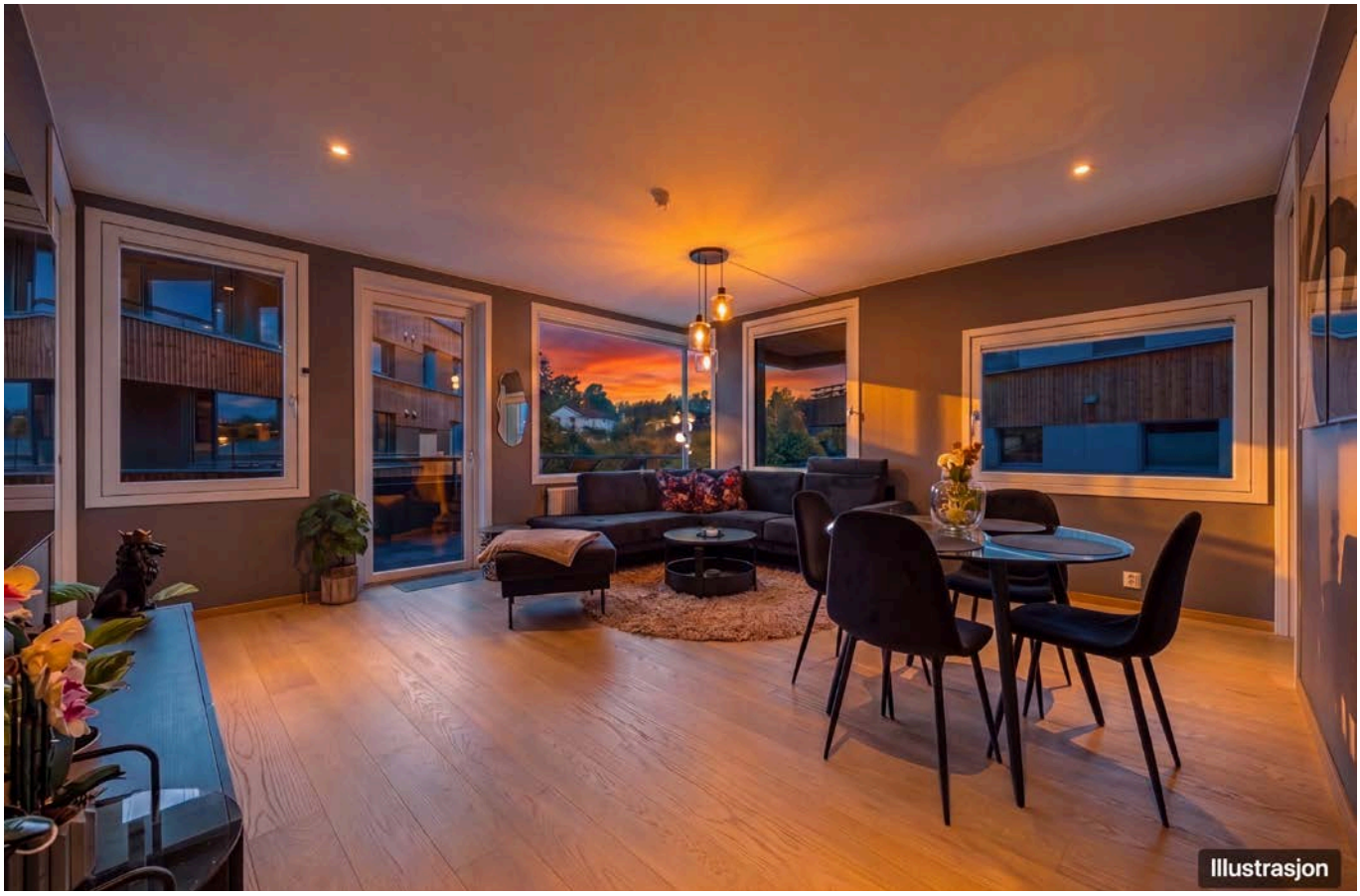




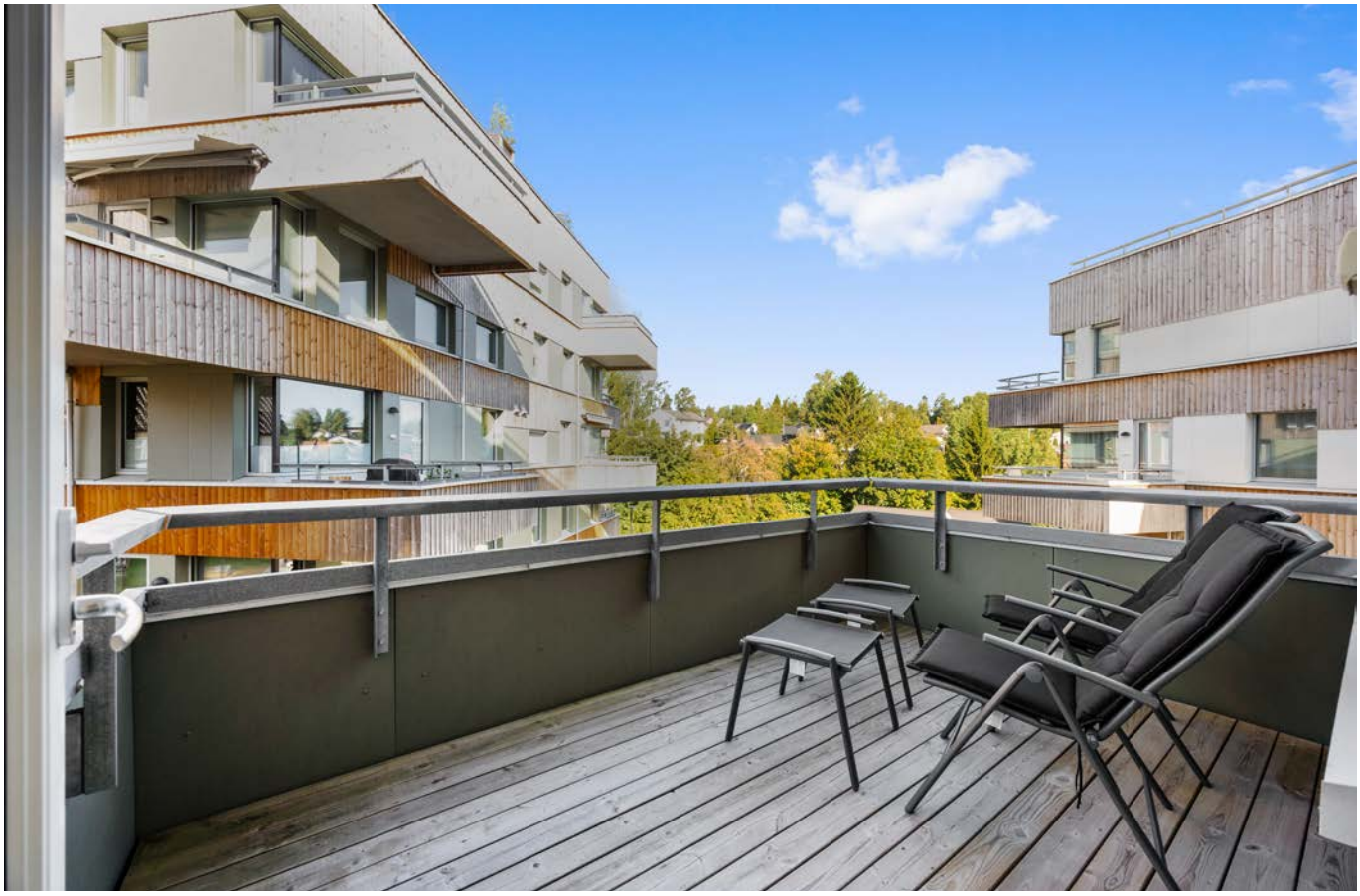







Illustrasjon

















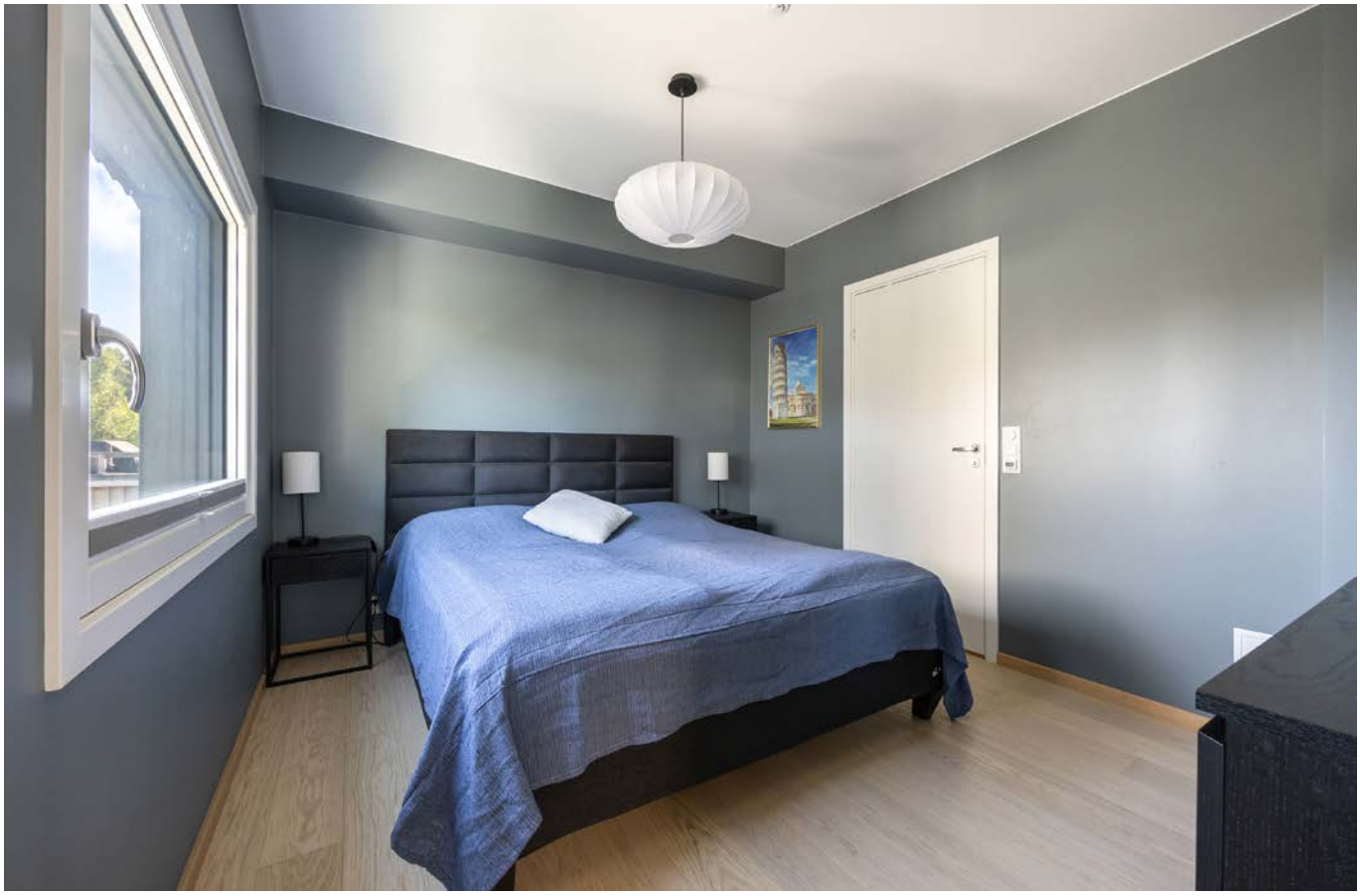





































43
44











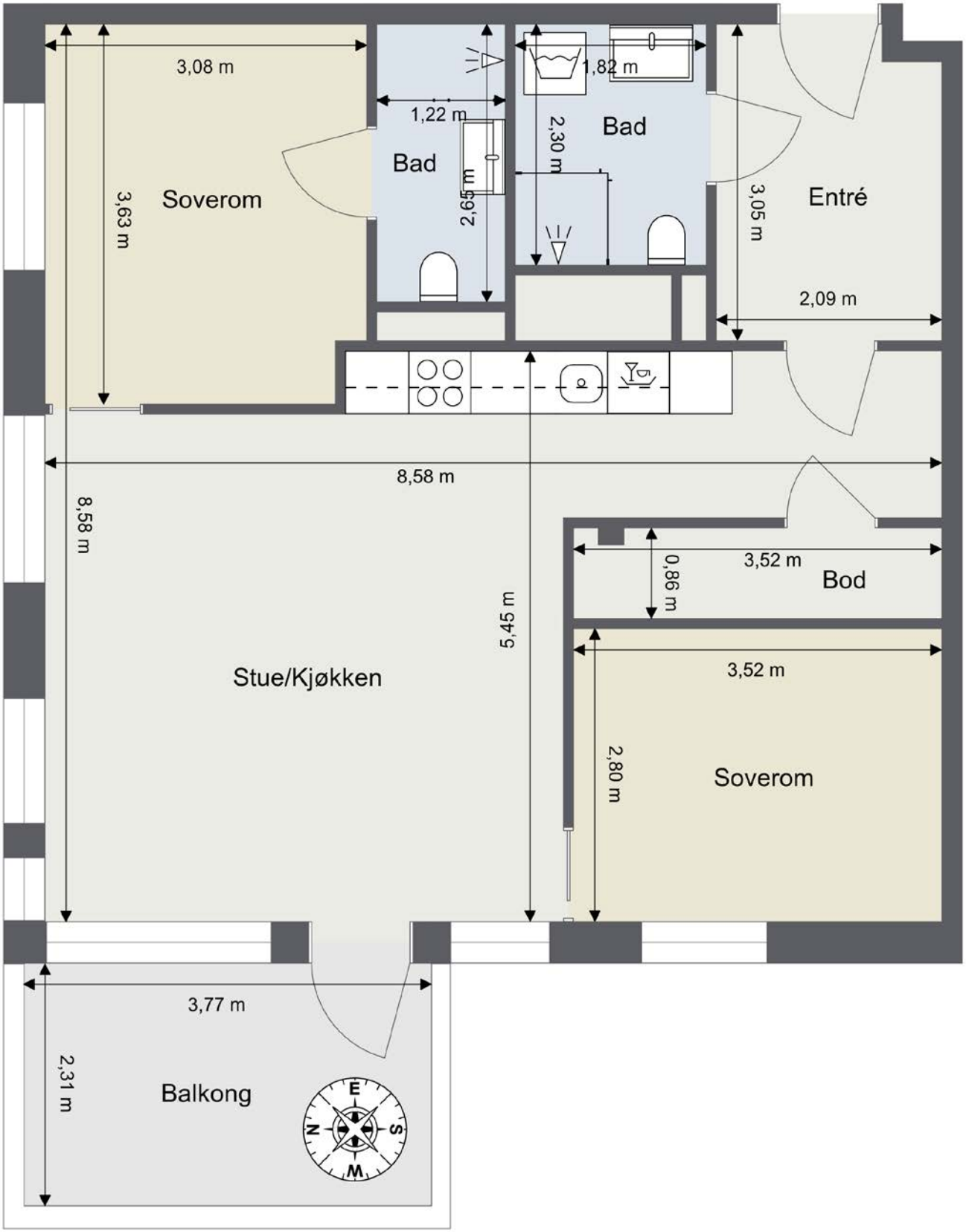



7-23
Lisapotek+





Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Oppdatert 10.12.19

PARKVEIEN 4D

Nabolaget Foss - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Langhus stasjon Linje L2	**2 min** 0.2 km
Langhus stasjon Linje 510, 516	**4 min** 0.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**23 min** 22.4 km
Oslo Gardermoen	**49 min**

SKOLER

Langhus skole (1-7 kl.) 425 elever, 20 klasser	**7 min** 0.6 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 266 elever, 13 klasser	**16 min** 1.4 km
Bøleråsen skole (1-7 kl.) 310 elever, 14 klasser	**6 min** 2.7 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 445 elever, 27 klasser	**21 min** 1.9 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	**8 min** 4.2 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	**9 min** 5.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Langhus Gård | Normallading	**3 min**
Langhus Gård	**3 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

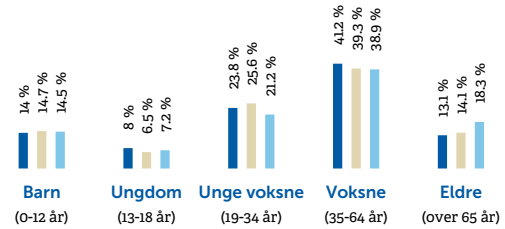
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Høflige 65/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Dalstunet barnehage (1-5 år) 58 barn	**6 min** 0.5 km
Langhus barnehage (1-5 år) 94 barn	**6 min** 0.5 km
Tussestien barnehage (1-5 år) 57 barn	**13 min** 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Langhus Gård	**3 min**
Coop Extra Langhus Post i butikk, PostNord	**10 min** 0.9 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Tog
2. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 86/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 82/100

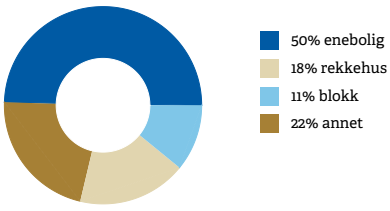
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 81/100

SPORT

Langhus skole Aktivitetshall, ballspill	**8 min** 0.6 km
Vevelstadåsen skole Aktivitetshall, ballspill	**15 min** 1.3 km
Puls Langhus	**3 min**
PULS Bøleråsen	**6 min**

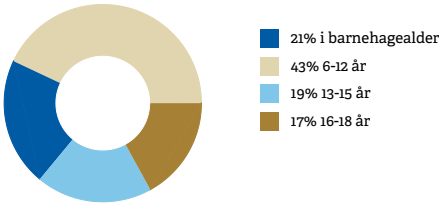
BOLIGMASSE



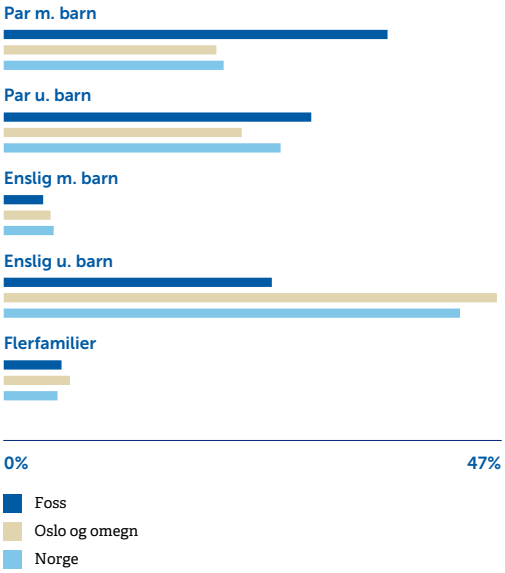
VARER/TJENESTER

Langhus Nærsenter	**11 min**
Apotek 1 Langhus	**11 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



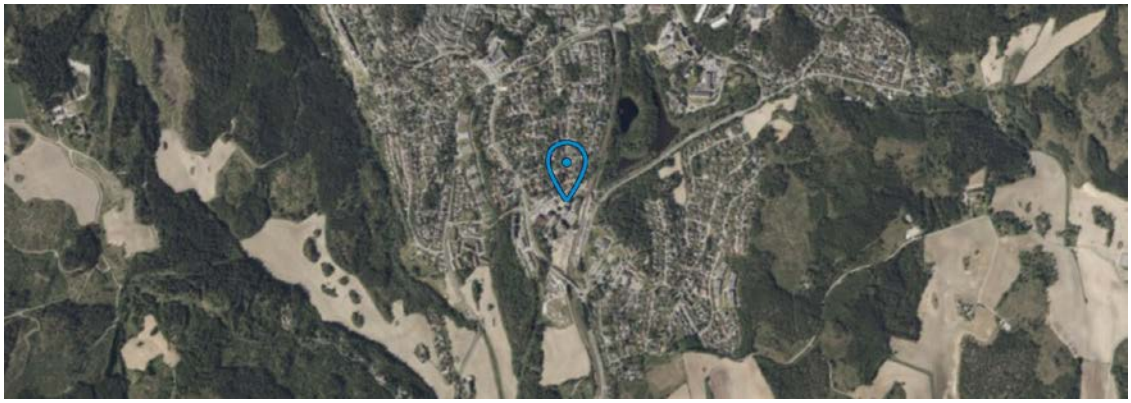
FAMILIESAMMENSETNING

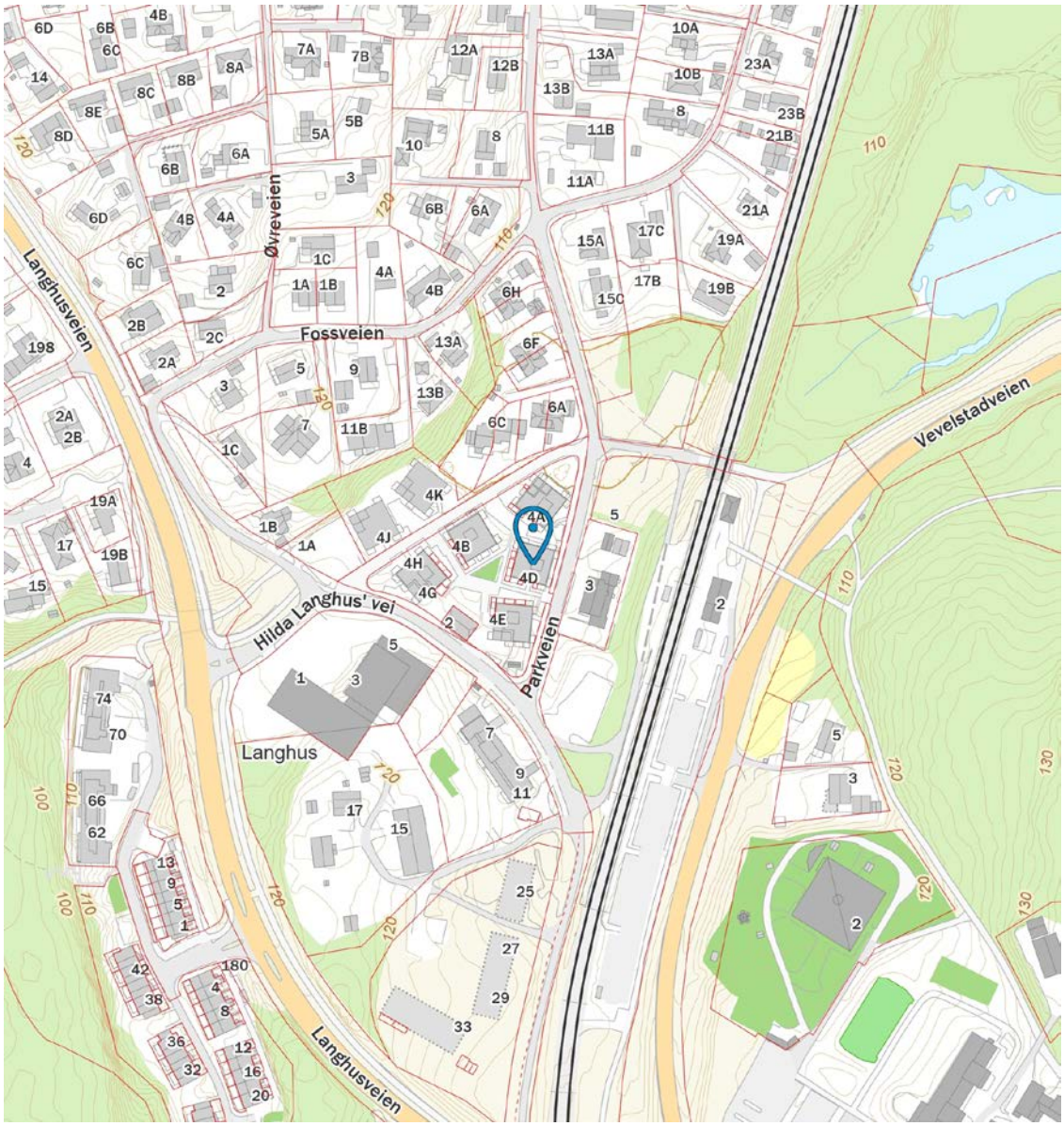


SIVILSTAND

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

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





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

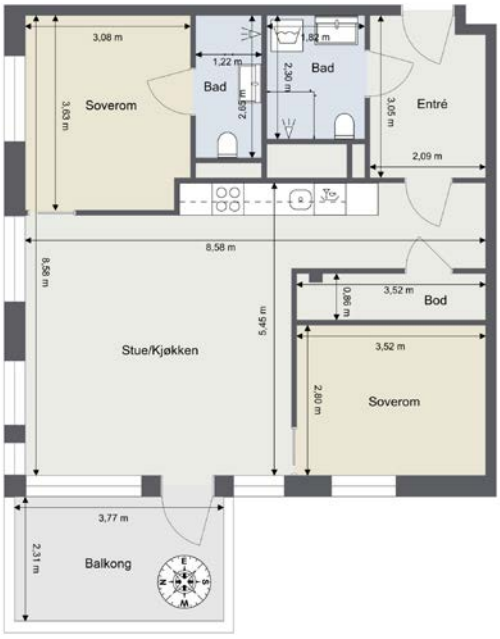
Tilstandsrapport

Parkveien 4 D, 1405 LANGHUS

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 122, bnr. 32, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 24.08.2026 **Rapportdato:** 02.09.2026 **Oppdragsnr.:** 11819-3160 **Eiendomsverdi ref nr:** GH1003

Foretak: HT KRAFT AS **Takstingeniør:** Pål Henry Tronsen

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.

HT Kraft AS

Rapportansvarlig



Pål Henry Tronsen

mail@tronsen.com
900 82 008

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.
Vinduene er utvendig belagt med lakkert aluminium.
Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, sikkerhetslås og kikkehull.
Balkongdør med isolerglass.
Vestvendt balkong på 8 m2.
Rekkverk i stål med 102 høyde.

INNVENDIG Gå til side

GULV - Enstavs parkett og fliser.
VEGGER - Malte flater og fliser.
HIMLING - Malte flater.
Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Fabrikklakkerte innerdører med slett overflate.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 3. Etasje › Bad
Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Dusjhjørne med inn-/utadslående dører i herdet glass.
- Vegghengt toalett.
- Speil med integrert lys.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Balansert ventilasjon.

Våtrom › 3. Etasje › Bad 2
Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Dusjnisje med skyvedører.
- Vegghengt toalett.
- Speil med integrert lys.
- Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
- Komfyrvakt og waterguard.
- Ventilator over kokesone, tilkoblet ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør system.
Avløpsrør i plast.
Balansert ventilasjon.
Varmtvann fra fellesanlegg.
Radiatorer tilkoblet felles fjernvarmeanlegg.
Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på badene.
Sprinkleranlegg er montert i hele bygget.

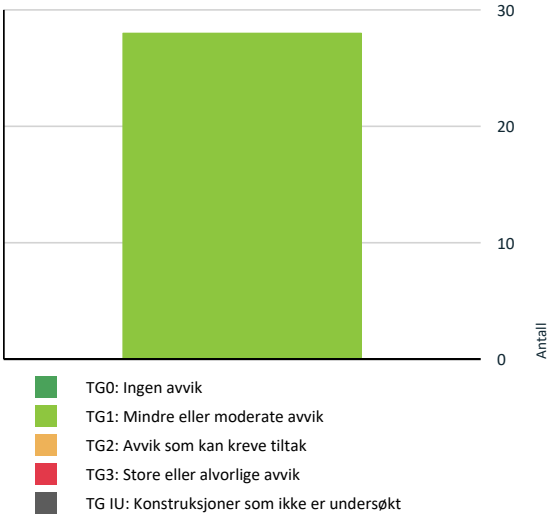
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2021

Anvendelse
Bolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.
Vinduene er utvendig belagt med lakkert aluminium.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, sikkerhetslås og kikkehull. Balkongdør med isolerglass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Vestvendt balkong på 8 m2.
Rekkverk i stål med 102 høyde.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

GULV - Enstavs parkett og fliser.
Bruksmerker, riper og hakk etter normal bruksslitasje er påregnelig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

VEGGER - Malte flater og fliser.
HIMLING - Malte flater.
Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Fabrikklakkerte innerdører med slett overflate.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Dusjhjørne med inn-/utadslående dører i herdet glass.
- Vegghengt toalett.
- Speil med integrert lys.
- Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt flate i himling.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk i plast og banemembran.
Smøremembran på vegger.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

3. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

3. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Dusjnisje med skyvedører.
- Vegghengt toalett.
- Speil med integrert lys.

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 **Dokumentasjon for våtrom**

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt flate i himling.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk i plast og banemembran.
Smøremembran på vegger.



3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

- Komfyrvakt og waterguard.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over kokesone, tilkoblet ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert på bad.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra fellesanlegg.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Radiatorer tilkoblet felles fjernvarmeanlegg.



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på badene.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Sprinkleranlegg er montert i hele bygget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

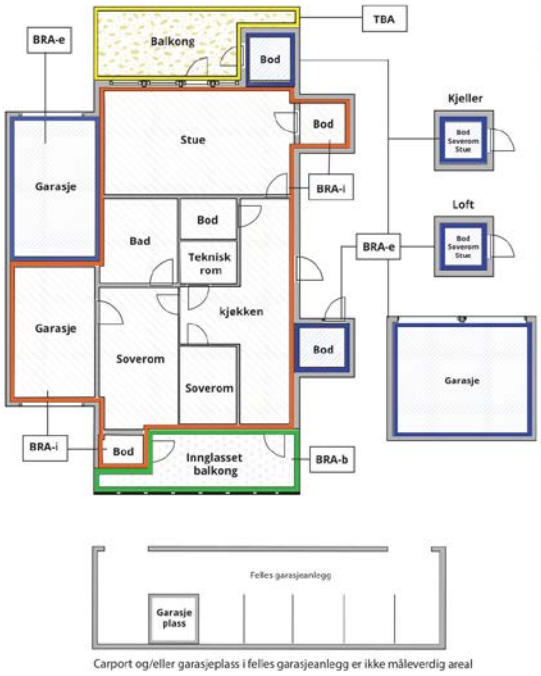
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	73			73	8
Kjeller		5		5	
SUM	**73**	**5**			**8**
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, bad, bad 2, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod, garasje m/ellader	

Kommentar

Takhøyden i leiligheten er varierende og det er målt:
Stue, 256 cm.
Bad, 229 cm.

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.8.2026	Pål Henry Tronsen	Takstingeniør
	Rohit Kaplis	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	122	32		29	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Parkveien 4 D

Hjemmelshaver
Kaplis Rohit

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Langhus i Nordre Follo Kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt på 4.962 m2.

Tinglyste/andre forhold

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Sameie:
Boligen er en del av et boligsameie. Dette innebærer at tomtegrunn er felleseie, men at det kan være tinglyst eksklusiv bruksrett. I et sameie betaler man felleskostnader og noen ganger innebærer dette at man har felles ansvar for vedlikehold av tak, vegger, vinduer, grunnmur, balkonger, snørydding osv. Dette varierer med vedtektene i sameiet. Kjøper du bolig i et sameie med bygningsdeler som er gamle og har ekstra vedlikeholdsbehov, vil felleskostnadene øke. Når sameiet vedtar at f.eks bygget skal ha nytt tak eller etterisoleres, så øker felleskostnader.

Nyere bygningsmasse krever mindre vedlikehold og har lavere kostnader til oppvarming og vedlikehold enn eldre bygninger.

Kjøper oppfordres til å lese vedtekter for sameiet. Noen ganger disponerer man andel av garasje, boder og tomteareal utenfor hver enkelt seksjon. Dette kan være rettigheter som er tinglyst. Hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på sin seksjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Planskisse			Gjennomgått		Ja
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2026	

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.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet 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.»*



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Rohit Kaplis

Boligen

Parkveien 4D
1405 Langhus

3207-122/32/0/29

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det er gjennomført skadedyrtiltak i en leilighet i samme bygg. Dette gjelder ikke den aktuelle leiligheten som selges. Styret har raskt iverksatt tiltak i alle leiligheter og skadedyrfirma har vært på plass og gjennomført nødvendige behandlinger. Henviser til styret for ytterligere informasjon.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Skadedyrfirma Pelias

   Beskrivelse av arbeidet: Henviser til styret.

Tekniske installasjoner

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Din ventilasjon

Beskrivelse av arbeidet: Styret bestilte ventilasjonsrens for hele sameiet. Dette var et godt og forebyggende tiltak, og inngår som en del av det planlagte vedlikeholdet av felles ventilasjonssanlegg.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

- **Ja**

Det er av styret opplyst ved ett tilfelle at det har vært observert skadedyr i garasjen. Styret har iverksatt nødvendige tiltak og meldt forholdet til forsikringsselskapet. Etter informasjon fra styret vurderes situasjonen som under kontroll. Henviser til styret for ytterligere informasjon.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Skadedyrfirma Pelias

   Beskrivelse av arbeidet: Henviser til styret for ytterligere detaljer.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Eiendomsmegler 1 Østlandet AS
EiendomsMegler 1 Østlandet avd. Oslo Søndre Nordstrand v/Camilla Stavø
Helga Vaneks vei 3 E, 1281 OSLO
E-post: camilla.stavo@em1ostlandet.no

Deres ref.: 6042260198 . Vår ref.: 0945-1-29 Dato: 21.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Parkveien Langhus
Organisasjonsnr:	928113612
Seksjonseier:	Kaplis, Rohit
Medeier:	
Leilighetsnummer:	29
Adresse:	Parkveien 4 D, 1405 LANGHUS
Seksjonsnummer:	29
Gnr.	122
Bnr.	32

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 90711864.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Fra 01.01.26 trekkes kostnad for strøm ut fra felleskostnadene og justeres ned 40,8%. Nye felleskostnader økes med 6%. Grunnen til at strøm trekkes ut fra felleskostnadene er pågrunn av av avtale med Ecoguard om månedlig avregning etter faktisk forbruk.
Boligselskapet har avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til varmt vann og varme energi, faktureres månedlig via felleskostnadene og vil varierer etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Du som beboer kan logge deg inn hos EcoGuard, i Curves, og hente ut informasjon om ditt forbruk.
Vi er ny forretningsfører fra 01.01.2024. Tidligere forretningsfører er: Enqvist Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameie via tidligere forr.fører. Selger må gjøres kjent med at eventuelt utestående blir etterfakturert Det er ikke alle som har eksklusive rett til garasjeplass i Parkveien Garasjesameie (gnr. 122, bnr. 155. ideell: 3/367 eventuelt 3/385 om selger har eget parkeringsnummer), dette må avklares med selger. Md. garasjeleie kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. Vi forutsetter at garasjeplass følger ved salg av seksjonen, og må få særskilt beskjed dersom garasjen er solgt utenom. Det sendes egen giro for garasjeleien. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser. Se vedtektene til Parkveien Garasjesameie. For de som har eksklusive rettigheter for ekstra bod (ideell andel 1/385).

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 397,54,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Brøk	1 310,54	
Internett/Bredbånd	310,00	
Likt	777,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. 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:	391,-
Fradragsberettigede kostnader:	28,-
Annen formue:	13 491,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Einar Espe Eliassen pr. e-post: einar.eliassen@obos.no eller telefon: 22 03 28 04.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Ammera Khan, e-post: parkveien-langhus@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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 pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 945
SAMEIET PARKVEIEN LANGHUS

Velkommen til årsmøte i SAMEIET PARKVEIEN LANGHUS

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

Dato for årsmøtet:
6. mai 2026 kl. 18:30, Bølerveien 6, Speiderhuset.

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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Parkering i fellesarealer
8. Sikring av oppgangene fra garasjen
9. Endring i felleskostnader og justering av målere
10. Vedlikeholdsfond
11. Flaggstang og balkongflagg
12. Klappstoler
13. Informasjon
14. Penger til grøntarealer og takterrassene
15. Valgkomite
16. Sen sommerfest hvert år
17. Julegranstenning
18. Møbler og grill takterrassen
19. Varmepumpe
20. Stans av gjennomkjøring på kommunal vei
21. Beredskapslager
22. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET PARKVEIEN LANGHUS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Helge Aamoth er valgt.

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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

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. 2026.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000.

Sak 7

Parkering i fellesarealer

Forslag fremmet av:
Robin Vikaune Ciovina

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sak fra Ammera Khan, Robin Vikaune Ciovina, Madiha Khanum og Helene Danielsen:

Det har vært en økende grad av parkering i fellesarealene. Spesielt området utenfor Melvin Pizza og tjenestelokalene benyttes til kundeparkering. Dette er uheldig, da det kan hindre fremkommeligheten for utrykningskjøretøy. På veien er det regulert som brannoppstillingsplass, og området må til enhver tid holdes fri.

Styrets innstilling
Styret er positive til forslaget

Forslag til vedtak
Styret gis fullmakt til å iverksette nødvendige tiltak for å forhindre parkering i fellesarealene, rundt pizzeria og tjenestelokalene. Styret kan herunder sørge for tydelig skilting, informasjonstiltak og håndheving.

Sak 8

Sikring av oppgangene fra garasjen

Forslag fremmet av:
Robin Vikaune Ciovina

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sak Helene Danielsen, Madiha Khanum, Ammera Khan og Robin Vikaune Ciovina: Det er i dag fri adkomst fra garasjen til fire av sameiets oppganger. Dette medfører at boligene blir mer sårbare, særlig dersom en dør ved en feil blir stående ulåst. Den siste tiden har det også vært flere uønskede hendelser, blant annet at det er observert personer som ikke bor i sameiet i oppgangene, samt at det er forsøkt å åpne dører. Dette gjør at dagens løsning oppleves som utrygg for beboerne.

Styrets innstilling
Styret er positive, men kostnadsrammen rundt dette er ganske høy, og ønsker muligheten for å kunne undersøke mulighetene som tilbys, samt bestemmelser knyttet til brannvern før det gjøres vedtak i denne saken.

Forslag til vedtak

Det etableres en adgangskontroll med chip (nøkkelbrikke) på dører mellom garasje og oppganger, slik at fri adkomst opphører. Styret gis fullmakt til å velge egnet løsning, samt stå for installasjon og drift.

Sak 9

Endring i felleskostnader og justering av målere

Forslag fremmet av:

Ammera Khan

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å melde inn en sak vedrørende endringen i felleskostnader i forbindelse med overføring av avtaler til garasjesameiet.

Det fremstår som at felleskostnadene ble redusert før målerne ble justert i henhold til de nye avtalene. Dette reiser spørsmål om grunnlaget for beregningen av felleskostnadene i denne perioden, samt om kostnadsfordelingen har vært korrekt.

Jeg ber om en redegjørelse for:

- Hvorfor felleskostnadene ble endret før målerne ble justert
- Hvordan forbruk og kostnader er beregnet i overgangsperioden
- Om det er gjort etterberegninger eller korrigeringer i etterkant
- Hvilke rutiner som er lagt til grunn for korrekt måling og fakturering fremover

Styrets innstilling

Viser til styrets redegjørelse vedlagt, og at styrets forslag til vedtak godkjennes.

Forslag til vedtak

Styret bes legge frem en fullstendig redegjørelse for prosessen og sikre at eventuelle feil i kostnadsfordelingen blir korrigert

Vedlegg

2. Redgjørelse.pdf

Sak 10

Vedlikeholdsfond

Forslag fremmet av:
Robin Vikaune Ciovina

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at det vurderes å sette opp et vedlikeholdsfond for sameiet. Bakgrunnen for forslaget er behovet for å sikre forutsigbar økonomi knyttet til fremtidig vedlikehold og oppgraderinger av bygningsmassen. Et dedikert vedlikeholdsfond vil kunne bidra til å redusere risikoen for uforutsette felleskostnader og større engangsutgifter for seksjonseierne.

Styret utarbeider en langsiktig vedlikeholdsplan som fondet kan knyttes til.

Styrets innstilling
Styret er positive til forslaget, og styret har besluttet å opprette en vedlikeholdsplan, og er i dialog med OBOS Prosjekt.

Forslag til vedtak
Det opprettes et øremerket vedlikeholdsfond. Det settes av en fast månedlig sum per seksjon, eller en prosentandel av felleskostnadene.

Sak 11

Flaggstang og balkongflagg

Forslag fremmet av:
Ammera Khan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg vil foreslå at sameiet vurderer å sette opp en flaggstang i uteområdet, for eksempel i nærheten av juletreet. Dette vil bidra til å skape et hyggelig og mer høytidelig preg i forbindelse med merkedager og felles feiringer.

I tillegg foreslås det at sameiet vurderer å åpne for bruk av flaggstangholdere på balkongene for beboerne, slik at de som ønsker det kan flagge ved spesielle anledninger. Eventuelle retningslinjer for størrelse, plassering og bruk kan fastsettes for å sikre et enhetlig uttrykk.

Jeg håper styret og sameiet ser positivt på forslaget og tar det opp til vurdering.

Styrets innstilling
Styrets er positive til ballkongflagg (undersøker med utbygger hva som ville være beste løsning), men avviser flaggstang pågrunn av ansvar/kostnad dette medbringer.

Forslag til vedtak

Etablering av flaggstang og mulighet for balkongflagg

Sak 12

Klappstoler

Forslag fremmet av:
Helene Marie Danielsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Montere klappstoler i 1. etg i alle blokker slik at spesielt eldre beboere og besøkende kan sitte å ta på seg brodder ved behov. Gulvbelegget i trappeoppgang og heis tåler ikke brodder

Styrets innstilling

Styret ønsker å se på gjeldende praksiser rundt det, og kommer tilbake saken ved en senere anledning.

Forslag til vedtak

Montere klappstoler i 1. etg i alle blokker.

Sak 13

Informasjon

Forslag fremmet av:
Helene Marie Danielsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret sender ut jevnlig informasjon hva de arbeider med. Og dersom behov, informasjonsmøter. Gjerne lage et årshjul.

Styrets innstilling

Styret forsetter med å sende ut jevnlig informasjon når det er saker å melde om via VIBBO.

Forslag til vedtak

Styret sender jevnlig ut informasjon til beboerne

Sak 14

Penger til grøntarealer og takterrassene

Forslag fremmet av:
Helene Marie Danielsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Avsette en sum i budsjettet til bruk i fellesarealene og takterrassene. Gjerne i samarbeid med grøntkomiteen og evt ekstern hjelp

Styrets innstilling
Styret har satt av penger til grøntområdet i budsjettet, det er også satt av penger til dugnad, det er inngått avtale om grøntjøtsel, og ved neste års budsjett vil man ta høyde for innspill fra leverandør.

Forslag til vedtak
Styret avsetter en sum i budsjettet til grøntarealer og takterrassene

---

Sak 15

Valgkomite

Forslag fremmet av:
Helene Marie Danielsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

En valgkomité som består av 2. personer

Forslag til vedtak
Opprette en valgkomité som velges for 2 år

Sak 16

Sen sommerfest hvert år

Forslag fremmet av:
Madiha Khanum

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er fint med noe hyggelig for beboere, en samling for å bli bedre kjent og ha det hyggelig i sameiet.

Forslag til vedtak

Styret holder sen sommerfest hver høst ettersom flere er borte i sommerferien.

Sak 17

Julegranstenning

Forslag fremmet av:
Madiha Khanum

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Flere i sameiet ønsker at vi holder en juleavslutning rundt treet i sameiet Dette vil være en hyggelig sammenkomst for barn og voksne.

Forslag til vedtak

At styret godtar forslaget.

Sak 18

Møbler og grill takterrassen

Forslag fremmet av:
Madiha Khanum

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei, flere i sameiet ønsker at det kommer møbler på takterrassene og en grill ettersom de har stått tomme i alle år. Her er ett forslag på møbler som kan stå ute året rundt. Dette er veldig attraktivt for sameiet og vil øke mulighetene for videre salg.

Tenker i utgangspunktet 3 sett per takterrasse +grill per terrasse ;

Legger ved en lenke av møblene;

https://emea01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fjysk.no%2Fhage%2Fhagemobler%2Fspisegruppe-ute

Styrets innstilling

Styret er positive, og undersøker mulighetene, men at grill må beboer selv besørge på bakgrunn av HMS.

Forslag til vedtak

Styret kjøper inn møbler og grill til takterrassen.

Sak 19

Varmepumpe

Forslag fremmet av:
Daniel Aleksander Winther

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vurdere muligheten for beboere i sameiet å kunne innstallere varmepumpe i leilighetene, for at det ikke skal oppleves for kaldt på den kaldeste delen av vinteren, og ikke minst for varmt på sommeren.

Styrets innstilling
Styret anbefaler ikke at årsmøtet vedtar forslaget, på bakgrunn av støy, plassering m.m, og styret vil komme med alternative metoder i etterkant av årsmøtet som f.eks en ny runde med solskjerming.

Forslag til vedtak
Tillate profesjonell installasjon av varmepumpe/AC i samarbeid med sameiet/styret.

Sak 20

Stans av gjennomkjøring på kommunal vei

Forslag fremmet av:
Ammera Khan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi i garaskesameiet ønsker med dette å melde inn en sak til behandling på årsmøtet vedrørende gjennomkjøring på den kommunale veien tilknyttet sameiet.

Det oppleves i dag at veien benyttes til gjennomkjøring av trafikk som ikke har ærend i sameiet. Dette medfører økt trafikkbelastning, støy og potensielt farlige situasjoner, særlig med tanke på barn og beboere i området. Jeg foreslår at sameiet tar initiativ til å få stanset eller begrenset denne gjennomkjøringen. Dette kan eksempelvis innebære dialog med kommunen om skilting, trafikkregulerende tiltak eller andre nødvendige virkemidler for å redusere uønsket trafikk.

Mvh,

Garajsesameiet

Styrets innstilling
Styret har tidligere vært i kontakt med kommunen, og det var da ingen ytterligere tiltak som kunne gjøres. Styret prøver igjen.

Forslag til vedtak

Sameiet tar kontakt med kommunen for å utrede og iverksette tiltak som kan begrense eller stanse gjennomkjøring på den aktuelle veien.

Sak 21

Beredskapslager

Forslag fremmet av:
Robin Vikaune Ciovina

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sak fra Ammera Khan, Robin Vikaune Ciovina, Madiha Khanum og Helene Danielsen: Det ønskes at det avsettes noen dunker med vann til beredskap for sameiet i sykkelboden. Dette ansees som vesentlig ved krig og krise.

Forslag til vedtak

Det avsettes noen dunker med vann til beredskap i sykkelboden. Ønsker at dette diskuteres

---

Sak 22

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Ammera Khan

  Jeg ønsker å stille som styreleder i sameiet fordi jeg oppriktig bryr meg om bomiljøet vårt og hvordan vi har det sammen i hverdagen.

  Jeg er en strukturert og ansvarlig person som følger opp det som blir vedtatt, og sørger for at ting faktisk blir gjennomført. Samtidig er jeg opptatt av godt samarbeid. Et sameie fungerer best når vi lytter til hverandre og finner gode løsninger sammen, også når vi er uenige.

  Som styreleder vil jeg ha fokus på tydelig og åpen kommunikasjon, slik at alle beboere føler seg informert og inkludert.

  Jeg ønsker å bidra til et trygt, ryddig og godt sted å bo for oss alle, og vil jobbe for en sunn økonomi som både tar vare på bygget og holder kostnadene på et fornuftig nivå.

  Jeg håper på deres tillit, og vil gjøre mitt beste for å forvalte rollen på en god måte.
- Patrick Raste

Jeg ønsker å stille til valg i styret i sameiet fordi jeg ønsker å bidra til et fortsatt stabilt og velfungerende styre. For meg er det viktig at vi har beboerne i fokus, samtidig som vi ivaretar at regler følges og at sameiet drives effektivt, forutsigbart og bærekraftig over tid. Jeg har bodd i sameiet siden det var nytt, og flyttet inn i september 2021, og hvor leiligheten ble kjøpt allerede september 2019 før de startet å bygge. Det betyr at jeg har vært beboer her helt siden starten og kjenner sameiet godt. Jeg ønsker å bidra til et sosialt og hyggelig sameie, og ser også muligheter for å videreutvikle en mer sosial arena for beboerne fremover.

Til daglig jobber jeg som teamleder i en konsulentavdeling, hvor jeg leder sju medarbeidere. Jeg har ansvar for den daglige oppfølgingen av medarbeiderne, samt for å sikre god prioritering og gjennomføring av saker, prosjekter og leveranser overfor kundene våre. I tillegg jobber jeg selv som operativ seniorkonsulent, og fungerer derfor som en slags «altmuligperson» i prosjekter – blant annet som prosjektleder i flere leveranser, med tett og også merkantil oppfølging av faste kunder, samt mange andre roller. Hverdagen er svært variert, noe som gir meg bred erfaring på mange områder og kontinuerlig læring. Dette innebærer både operativt ansvar, en strukturert arbeidsform og tydelig kommunikasjon – erfaringer jeg mener er direkte overførbare til styrearbeid i sameiet. Jeg har også personalansvar, og er komfortabel med både styrelederrolle og styremedlemsrolle, avhengig av behov og utfall.

Som person er jeg strukturert, systematisk og detaljorientert, med et sterkt fokus på kvalitet, oppfølging og gjennomføring. Jeg legger stor vekt på at avtaler, rutiner og frister følges, noe jeg mener kan være en klar styrke i styrearbeid – særlig i dialog og samarbeid med leverandører. I tillegg jobber jeg frilans på hobbybasis innen uteliv-, event- og musikkbransjen, noe som gir erfaring med koordinering, samarbeid og mennesker i mer uformelle settinger.

I løpet av mine snart fem år som beboer har jeg opplevd at enkelte prosesser og saker har tatt noe lang tid, i noen tilfeller svært lang tid. Dette er noe jeg ønsker å bidra til å forbedre fremover. I dialog med leverandører er jeg konstruktiv og saklig, men også tydelig når fremdrift stopper opp og avtalte frister ikke overholdes. Jeg håper dere vurderer meg som kandidat til styret, og ser frem til muligheten til å bidra positivt til videre utvikling av sameiet.

- Zain Ashar Syed

  Jeg sier ikke mest,
  men jeg gjør det som trengs.
  Ønsker å bidra til at dette fortsetter å være et trygt og godt sted å bo for oss alle.

  Håper jeg får anledning til å presentere meg ytterligere på årsmøtet!

  Vi sees :)

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Annette Bowitz

  Jeg har bodd her fra blokkene var ferdigstilt og kjenner historikken. Er generelt engasjert i hvordan vi skal ha det her og at vi passer på at vi gjør gode valg bl.a med tanke på vedlikehold slik at vi ikke om noen år må øke felleskostnader unødvendig. Jeg kan en del om byggninger og forsikringer da jeg har jobbet med forsikring i mange år og tenker det kan være nyttig. Har tidligere bodd i sameier hvor jeg har sett konsekvenser av at man ikke tidlig tok vare på og eller hadde hatt en god plan for vedlikehold . Jeg er opptatt av at dette skal være et sted vi trives og er fornøyd med å bo. At vi har gode avtaler og tar gjennomtenkte beslutninger på vegne av de som bor her. Har erfaring fra styrearbeid fra før.

- Damian Dabrowski

  Proaktiv og opptatt av tidlig og tydelig kommunikasjon til alle beboere, samt konkrete ideer og forslag selv om hva som kan forbedres for et enda triveligere sameie =

- Helene Marie Danielsen

  Jeg er en pensjonert sykepleier. Har ledererfaring med økonomiansvar. Har hatt styreverv både fra Ski sykehus og Ski sykehus Seniorklubb. Har vært hovedtillitsvalgt i flere år.
  Blir jeg valgt som styremedlem vil jeg bidra med å skape trivsel både ute og inne for beboerne i sameiet. Viktig for meg er god informasjonsflyt til alle og at alle både unge og gamle blir hørt på med respekt. Styret er til for beboerne og ikke omvendt.

- Patrick Raste

  Jeg ønsker å stille til valg i styret i sameiet fordi jeg ønsker å bidra til et fortsatt stabilt og velfungerende styre. For meg er det viktig at vi har beboerne i fokus, samtidig som vi ivaretar at regler følges og at sameiet drives effektivt, forutsigbart og bærekraftig over tid. Jeg har bodd i sameiet siden det var nytt, og flyttet inn i september 2021, og hvor leiligheten ble kjøpt allerede september 2019 før de startet å bygge. Det betyr at jeg har vært beboer her helt siden starten og kjenner sameiet godt. Jeg ønsker å bidra til et sosialt og hyggelig sameie, og ser også muligheter for å videreutvikle en mer sosial arena for beboerne fremover.

  Til daglig jobber jeg som teamleder i en konsulentavdeling, hvor jeg leder sju medarbeidere. Jeg har ansvar for den daglige oppfølgingen av medarbeiderne, samt for å sikre god prioritering og gjennomføring av saker, prosjekter og leveranser overfor kundene våre. I tillegg jobber jeg selv som operativ seniorkonsulent, og fungerer derfor som en slags «altmuligperson» i prosjekter – blant annet som prosjektleder i flere leveranser, med tett og også merkantil oppfølging av faste kunder, samt mange andre roller. Hverdagen er svært variert, noe som gir meg bred erfaring på mange områder og kontinuerlig læring. Dette innebærer både operativt ansvar, en strukturert arbeidsform og tydelig kommunikasjon – erfaringer jeg mener er direkte overførbare til styrearbeid i sameiet. Jeg har også personalansvar, og er komfortabel med både styrelederrolle og styremedlemsrolle, avhengig av behov og utfall.

  Som person er jeg strukturert, systematisk og detaljorientert, med et sterkt fokus på kvalitet, oppfølging og gjennomføring. Jeg legger stor vekt på at avtaler, rutiner og frister følges, noe jeg mener kan være en klar styrke i styrearbeid – særlig i dialog og samarbeid med leverandører. I tillegg jobber jeg frilans på hobbybasis innen uteliv-, event- og musikkbransjen, noe som gir erfaring med koordinering, samarbeid og mennesker i mer uformelle settinger.

  I løpet av mine snart fem år som beboer har jeg opplevd at enkelte prosesser og saker har tatt noe lang tid, i noen tilfeller svært lang tid. Dette er noe jeg ønsker å bidra til å forbedre fremover. I dialog med leverandører er jeg konstruktiv og saklig, men også tydelig når fremdrift stopper opp og avtalte frister ikke overholdes. Jeg håper dere vurderer meg som kandidat til styret, og ser frem til muligheten til å bidra positivt til videre utvikling av sameiet.

- Roman Artemov

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

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

b. Styreleder og styremedlem i et annet boligsameie i 7 år, hvor vi fikk gjennomslag for krav via forliksrådet og rettssystemet.
2. Bygge-, drifts- og juridisk kompetanse:
Prosjekt- og byggeleder med ca 14 års erfaring bransjen hvor 8 av de er fra offentlige prosjekter i Nordre Follo.
Inngående kjennskap til byggesak, vann og avløp, vei og park samt forhandlinger med store entreprenører.
Erfaring med konflikthåndtering og juridiske prosesser i bygg- og eiendomssaker, inkludert forhandlinger, reklamasjoner og krav mot utbyggere og entreprenører som AF Gruppen, Betongmast, NCC og Veidekke.
God forståelse av TEK17, Byggforsk, Sintef og relevant rettspraksis.
3. Fokus på bærekraft og økonomi:
Erfaring med ENØK-tiltak og miljøvennlige løsninger som solceller, fjernvarme og energieffektiv belysning.
Langsiktig planlegging for å redusere sameiets drifts- og vedlikeholdskostnader.
4. God beboerdialog og medvirkningsprosesser:
Erfaren i å balansere beboernes ønsker med sameiets økonomi.
Tror på åpen og inkluderende kommunikasjon for et godt bomiljø.

Hvorfor velge meg?
Min erfaring med styrearbeid, teknisk forvaltning, konfliktløsning og økonomistyring gjør meg til en ressurs for sameiet. Jeg ønsker å bidra til en bærekraftig, transparent og økonomisk ansvarlig drift.
Jeg håper på tilliten til å bidra i styret og ser frem til muligheten til å gjøre en positiv forskjell.

- Yngve Dahl Østrøm

  Vi flyttet inn i høst, og jeg har et ønske om å bidra til et godt bomiljø. Jeg har sittet i flere tilsvarende styrer tidligere, og sitter fremdeles i et annet sameiestyre. Jeg håper at dette, og et relativt langt arbeidsliv og god livserfaring, gjør at jeg kan bidra positivt.

  Yngve D. Østrøm
  4H

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

- Robin Vikaune Ciovina

Styret har i perioden hatt et aktivt og omfattende arbeid med både drift, vedlikehold og oppfølging av administrative og juridiske forhold.

Tidlig i perioden deltok styret i rettsmekling knyttet til sak om utbedring av balkongene. I meklingen foreslo utbygger en løsning hvor det ble montert et beslag i forkant av balkongrekkverkene for å føre mer vann til renne og sluk. Løsningen ble akseptert av sameiets sakkyndige. Styret har fulgt opp og fått gjennomført utbedring av balkongene, hvor de siste ble utbedret ila. høsten.

Når det gjelder uteområder og fellesarealer, er det foretatt

- Reetablering av hekker som døde.
- Dørautomatikk byttet på to dører i fellesarealene hvor automatikken var defekt.
- Det ble meldt inn skader på vegg i 4E, hvor det er gjennomført utbedring.
- Det har vært en del oppfølging på heisene, det ble gjennomført offentlig pålagt heiskontroll, det har vært flere tilfeller med heisstopp samt at ringetablå på 5.etg i 4E måtte byttes ut.
- Det ble også gjennomført en brannøvelse med Branntek med opplæring i brannpanelene.
- Purret, fulgt opp og sørget for gjennomføring av nabovask fra utbygger av Puls-bygget, etter lengre dialog og oppfølging. Det ble gjennomført fasadevask av fasader som var direkte vendt mot PULS-bygget.
- Det er gjennomført garantibefaring med OBOS-prosjekt.
- Gjennomført årlig HMS-runde.

Styret har også gjennomført flere befaringer og innhentet tilbud på blant annet grøntskjøtsel, fasadevask, ventilasjonsrens, boning av gulv og vedlikeholdsplan.

- Man holder på med å inngå avtale på grøntskjøtsel med PHM Group.
- Ventilasjonsrens ble gjennomført apr. 2026 med Din Ventilasjon.
- Fasadevask gjennomføres i begynnelsen av mai 2026 med Lehn Eiendomsservice
- Follo Renhold utfører boning av gulvene i oppgangen i Mai.
- Det ble gjennomført befaring med Follo Ren ifm. ny avfallsløsning.

Utover dette har styret hatt en del administrativt arbeid ifm. ny kostnadsfordeling mellom sameiene, erstatning fra forsikringen for utlegg ifm. rettsmeklingen, nøkkelbestillinger for bebeore, oppfølging av reklamasjoner, oppfølging av ordensregler. I tillegg til dette har styret besvart i overkant av 200 forespørsler fra bebeore på Vibbo.

Styret vurderer at sameiet har en økonomisk sunn stilling og henviser til regnskapet. Vi ønsker også å benytte muligheten for å takke for tilliten og samarbeidet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Sameiet Parkveien Langhus

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Parkveien Langhus 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 er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets 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 sameiet i samsvar med 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 18 av 29 2026.pdf

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Vedlegg 1 19 av 29 2026.pdf

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 226 131.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET PARKVEIEN LANGHUS
ORG.NR. 928113612, KLIENTNR. 945

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 393 052	3 375 284	3 375 000	2 651 957
Andre inntekter	3	337 673	56 779	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 730 725**	**3 432 063**	**3 375 000**	**2 651 957**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 725	-35 250	-31 700	-31 700
Styrehonorar	5	-225 000	-250 000	-225 000	-225 000
Revisjonshonorar	6	-12 125	-13 500	-12 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-148 225	-141 453	-145 000	-151 525
Konsulenthonorar		-17 820	-52 956	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-508 455	-785 929	-399 000	-385 984
Forsikringer		-290 241	-250 844	-300 000	-336 000
Andre anlegg		0	0	-104 000	-332 000
Energi/fyring	8	-770 555	-910 304	-1 000 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-348 036	-367 938	-374 000	-348 000
Andre driftskostnader	9	-917 599	-819 096	-940 500	-739 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 269 781**	**-3 627 270**	**-3 541 200**	**-2 672 509**
DRIFTSRESULTAT		**460 944**	**-195 207**	**-166 200**	**-20 552**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	33 595	35 125	0	20 000
Finanskostnader	11	-2 553	-2 482	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**31 042**	**32 643**	**0**	**20 000**
ÅRSRESULTAT		**491 986**	**-162 564**	**-166 200**	**-552**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-162 564		
Til opptjent egenkapital:		491 986	0		

SAMEIET PARKVEIEN LANGHUS
ORG.NR. 928113612, KLIENTNR. 945

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		347 423	13 712
Forskuddsbetalte kostnader		198 934	172 688
Andre kortsiktige fordringer		0	569 773
Driftskonto OBOS-banken		814 902	214 826
Sparekonto OBOS-banken		2 292	305 903
SUM OMLØPSMIDLER		**1 363 551**	**1 276 902**
SUM EIENDELER		**1 363 551**	**1 276 902**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 226 131	734 144
SUM EGENKAPITAL		**1 226 131**	**734 144**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		58 671	73 598
Leverandørgjeld		78 749	463 646
Annen kortsiktig gjeld		0	5 514
SUM KORTSIKTIG GJELD		**137 420**	**542 758**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 363 551**	**1 276 902**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre follo, 20.04.2026
Styret i Sameiet Parkveien Langhus

Ali Hassan Anwar /s/ Robin Vikaune Ciovina /s/ Madiha Khanum /s/

Lasse-Andre Mortensen /s/ Line Amilie Dyrø Waag /s/

BESKYTTET
Dokument-ID 09222115557575933959

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Strøm bod	9 421
Felleskostnader likt	904 724
Felleskostnader brøk	2 110 627
Internett/Bredbånd	368 280
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 393 052**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Filter	67 900
Fordeling av kostnader 2024	220 453
Erstatning fra Gjensidige	49 320
SUM ANDRE INNTEKTER	**337 673**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-31 725
SUM PERSONALKOSTNADER	**-31 725**

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

Dokument-ID 09222115557575933959

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-225 000
SUM STYREHONORAR	**-225 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 125
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 125**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-85 286
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 059
Drift/vedlikehold heisanlegg	-205 737
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-6 656
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 861
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-74 370
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 033
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-27 240
Egenandel forsikring	-84 779
Kostnader dugnader	-434
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-508 455**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-770 555
SUM ENERGI / FYRING	**-770 555**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-197 457
Vaktmestertjenester	-334 528
Vakthold	-127 083
Renhold ved firmaer	-228 826
Andre driftskostnader	-4 373
Trykksaker	-158
Andre kontorkostnader	-5 233
Porto	-150
Kontingenter	-5 008
Bank- og kortgebyr	-3 183
Øreavrunding	18
Velferdskostnader	-11 613
Tap på fordringer	-4
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-917 599**

BESKYTTET
Dokument-ID 092221155575759339 59

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	27 831
Renter av driftskonto i OBOS-banken	819
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 292
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 239
Andre renteinntekter	1 414
SUM FINANSINNTEKTER	**33 595**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-2 553
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 553**

BESKYTTET
Dokument-ID 09222115557575933959

1. Hvorfor felleskostnadene ble endret før målerne ble justert

Felleskostnadene ble justert fra 01.01.2026 basert på vedtatt budsjett og forutsetning om at ny avregningsmodell etter faktisk forbruk skulle tre i kraft fra dette tidspunktet. Endringen var dermed budsjettmessig korrekt ut fra forutsetningene som forelå på vedtakstidspunktet.

Forsinkelsen i måleroppsettet var ikke kjent da budsjettet ble vedtatt, og justeringen av felleskostnadene ble derfor gjennomført før den nye avtalen faktisk kom i drift.

2. Hvordan forbruk og kostnader er beregnet i overgangsperioden

For 2025 er samlet estimert strømkostnad for alle tre sameier beregnet til ca. kr 1 289 357.

Sameiets andel, beregnet etter samlet BRA (75,71 %), utgjør ca. kr 976 172.
I tillegg er det i budsjettet avsatt ca. 10 % til estimert umålt forbruk, tilsvarende ca. kr 100 000 (avrundet).

Samlet budsjettert strømkostnad som er trukket ut av felleskostnadene utgjør dermed kr 878 555, justert i henhold til sameiets brøk.

I overgangsperioden har det ikke vært grunnlag for individuell måling, og det er derfor heller ikke foretatt løpende forbruksbasert fakturering i denne perioden.

3. Om det er gjort etterberegninger eller korrigeringer

Det er per i dag ikke gjennomført etterberegninger for perioden fra 01.01.2026 og frem til oppstart av ny avtale.

4. Rutiner for korrekt måling og fakturering fremover

Når Ecoguard-avtalen er fullt implementert og målerne er operative, vil strøm bli avregnet etter faktisk målt forbruk, i tråd med ny avtale og gjeldende fordelingsprinsipper via garasjesameiet.

Dette vil sikre korrekt, etterprøvbar og mer rettferdig kostnadsfordeling mellom brukerne fremover.

Budsjettmessige konsekvenser

Uttrekk av strømkostnader fra felleskostnadene har medført en reduksjon i felleskostnadene på ca. 41 %. Budsjettforslaget viser etter dette et underskudd.

For å bringe budsjettet i balanse er øvrige felleskostnadsinntekter foreslått justert opp med ca. 6 %, slik at budsjettet samlet sett går i null.

Styrets vurdering

Styret erkjenner at forsinkelsen i oppstart av ny strømavtale har skapt en overgangsperiode som kunne vært bedre avklart tidligere. Samtidig vurderer styret at endringen i felleskostnader er gjort på korrekt budsjettmessig grunnlag, basert på de forutsetninger som gjaldt ved vedtakstidspunktet.

Styret vil følge opp saken videre og sørge for at endelig avregning og eventuell korrigering skjer på en korrekt og transparent måte.

Forslag til vedtak

Styrets redegjørelse tas til orientering. Årsmøtet ber styret følge opp overgangen til ny avregningsløsning og sikre korrekt avregning når målegrunnlag foreligger.

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET PARKVEIEN LANGHUS

Organisasjonsnummer: 928113612
Møtet ble avholdt 6. mai kl. 18:30, Bølerveien 6, Speiderhuset.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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.

> **Forslag til vedtak:**
> Helge Aamoth er valgt.
>
> ✓ **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 eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Hallvard Maurland Sjöstrand er valgt.
>
> ✓ **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 250 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 250 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Parkering i fellesarealer

Fremmet av: Robin Vikaune Ciovina

Sak fra Ammera Khan, Robin Vikaune Ciovina, Madiha Khanum og Helene Danielsen:

Det har vært en økende grad av parkering i fellesarealene. Spesielt området utenfor Melvin Pizza og tjenestelokalene benyttes til kundeparkering. Dette er uheldig, da det kan hindre fremkommeligheten for utrykningskjøretøy. På veien er det regulert som brannoppstillingsplass, og området må til enhver tid holdes fri.

Styrets innstilling
Styret er positive til forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis fullmakt til å iverksette nødvendige tiltak for å forhindre parkering i fellesarealene, rundt pizzeria og tjenestelokalene. Styret kan herunder sørge for tydelig skilting, informasjonstiltak og håndheving.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Sikring av oppgangene fra garasjen

Fremmet av: Robin Vikaune Ciovina

Sak Helene Danielsen, Madiha Khanum, Ammera Khan og Robin Vikaune Ciovina: Det er i dag fri adkomst fra garasjen til fire av sameiets oppganger. Dette medfører at boligene blir mer sårbare, særlig dersom en dør ved en feil blir stående ulåst. Den siste tiden har det også vært flere uønskede hendelser, blant annet at det er observert personer som ikke bor i sameiet i oppgangene, samt at det er forsøkt å åpne dører. Dette gjør at dagens løsning oppleves som utrygg for beboerne.

Styrets innstilling
Styret er positive, men kostnadsrammen rundt dette er ganske høy, og ønsker muligheten for å kunne undersøke mulighetene som tilbys, samt bestemmelser knyttet til brannvern før det gjøres vedtak i denne saken.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Styret anmodes om å sjekke ut alternative løsninger.

9. Endring i felleskostnader og justering av målere

Fremmet av: Ammera Khan

Jeg ønsker å melde inn en sak vedrørende endringen i felleskostnader i forbindelse med overføring av avtaler til garasjesameiet.

Det fremstår som at felleskostnadene ble redusert før målerne ble justert i henhold til de nye avtalene. Dette reiser spørsmål om grunnlaget for beregningen av felleskostnadene i denne perioden, samt om kostnadsfordelingen har vært korrekt.

Jeg ber om en redegjørelse for:

- Hvorfor felleskostnadene ble endret før målerne ble justert

- Hvordan forbruk og kostnader er beregnet i overgangsperioden

- Om det er gjort etterberegninger eller korrigeringer i etterkant

- Hvilke rutiner som er lagt til grunn for korrekt måling og fakturering fremover

Styrets innstilling
Viser til styrets redegjørelse vedlagt, og at styrets forslag til vedtak godkjennes.

Forslag til vedtak:
Styret bes legge frem en fullstendig redegjørelse for prosessen og sikre at eventuelle feil i kostnadsfordelingen blir korrigert

✓ Vedtatt. Informasjonen tas til etterretning

10. Vedlikeholdsfond

Fremmet av: Robin Vikaune Ciovina

Jeg ønsker at det vurderes å sette opp et vedlikeholdsfond for sameiet. Bakgrunnen for forslaget er behovet for å sikre forutsigbar økonomi knyttet til fremtidig vedlikehold og oppgraderinger av bygningsmassen. Et dedikert vedlikeholdsfond vil kunne bidra til å redusere risikoen for uforutsette felleskostnader og større engangsutgifter for seksjonseierne.

Styret utarbeider en langsiktig vedlikeholdsplan som fondet kan knyttes til.

Styrets innstilling
Styret er positive til forslaget, og styret har besluttet å opprette en vedlikeholdsplan, og er i dialog med OBOS Prosjekt.

Forslag til vedtak:
Det opprettes et øremerket vedlikeholdsfond. Det settes av en fast månedlig sum per seksjon, eller en prosentandel av felleskostnadene.

✓ Vedtatt.

11. Flaggstang og balkongflagg

Fremmet av: Ammera Khan

Jeg vil foreslå at sameiet vurderer å sette opp en flaggstang i uteområdet, for eksempel i nærheten av juletreet. Dette vil bidra til å skape et hyggelig og mer høytidelig preg i forbindelse med merkedager og felles feiringer.

I tillegg foreslås det at sameiet vurderer å åpne for bruk av flaggstangholdere på balkongene for beboerne, slik at de som ønsker det kan flagge ved spesielle anledninger. Eventuelle retningslinjer for størrelse, plassering og bruk kan fastsettes for å sikre et enhetlig uttrykk.

Jeg håper styret og sameiet ser positivt på forslaget og tar det opp til vurdering.

Styrets innstilling
Styrets er positive til ballkongflagg (undersøker med utbygger hva som ville være beste løsning), men avviser flaggstang pågrunn av ansvar/kostnad dette medbringer.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Etablering av flaggstang og mulighet for balkongflagg

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Balkongflagg tillates. Det må ikke benyttes skruer som er lengre enn 40 mm.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

12. Klappstoler

Fremmet av: Helene Marie Danielsen

Montere klappstoler i 1. etg i alle blokker slik at spesielt eldre beboere og besøkende kan sitte å ta på seg brodder ved behov. Gulvbelegget i trappeoppgang og heis tåler ikke brodder

Styrets innstilling
Styret ønsker å se på gjeldende praksiser rundt det, og kommer tilbake saken ved en senere anledning.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Styret anmodes om å sjekke ut mulige løsninger.**

13. Informasjon

Fremmet av: Helene Marie Danielsen

Styret sender ut jevnlig informasjon hva de arbeider med. Og dersom behov, informasjonsmøter. Gjerne lage et årshjul.

Styrets innstilling
Styret forsetter med å sende ut jevnlig informasjon når det er saker å melde om via VIBBO.

Forslag til vedtak:
Styret sender jevnlig ut informasjon til beboerne

✓ **Vedtatt.**

14. Penger til grøntarealer og takterrassene

Fremmet av: Helene Marie Danielsen

Avsette en sum i budsjettet til bruk i fellesarealene og takterrassene. Gjerne i samarbeid med grøntkomiteen og evt ekstern hjelp

Styrets innstilling
Styret har satt av penger til grøntområdet i budsjettet, det er også satt av penger til dugnad, det er inngått avtale om grøntjøtsel, og ved neste års budsjett vil man ta høyde for innspill fra leverandør.

Forslag til vedtak:
Styret avsetter en sum i budsjettet til grøntarealer og takterrassene

✓ **Vedtatt.**

15. Valgkomite

Fremmet av: Helene Marie Danielsen

En valgkomité som består av 2. personer

Forslag til vedtak:
Opprette en valgkomité som velges for 2 år

✓ **Vedtatt.**

16. Sen sommerfest hvert år

Fremmet av: Madiha Khanum

Det er fint med noe hyggelig for beboere, en samling for å bli bedre kjent og ha det hyggelig i sameiet.

Forslag til vedtak:
Styret holder sen sommerfest hver høst ettersom flere er borte i sommerferien.

✓ **Vedtatt.**

17. Julegranstenning

Fremmet av: Madiha Khanum

Flere i sameiet ønsker at vi holder en juleavslutning rundt treet i sameiet Dette vil være en hyggelig sammenkomst for barn og voksne.

Forslag til vedtak:

At styret godtar forslaget.

✓ **Vedtatt.**

18. Møbler og grill takterrassen

Fremmet av: Madiha Khanum

Hei, flere i sameiet ønsker at det kommer møbler på takterrassene og en grill ettersom de har stått tomme i alle år. Her er ett forslag på møbler som kan stå ute året rundt. Dette er veldig attraktivt for sameiet og vil øke mulighetene for videre salg.

Tenker i utgangspunktet 3 sett per takterrasse +grill per terrasse ;

Legger ved en lenke av møblene;

https://emea01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fjysk.no%2Fhage%2Fhagemobler%2Fspisegruppe-ute

Styrets innstilling
Styret er positive, og undersøker mulighetene, men at grill må beboer selv besørge på bakgrunn av HMS.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret kjøper inn møbler og grill til takterrassen.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret kjøper inn møbler til takterrassene.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

19. Varmepumpe

Fremmet av: Daniel Aleksander Winther

Vurdere muligheten for beboere i sameiet å kunne innstallere varmepumpe i leilighetene, for at det ikke skal oppleves for kaldt på den kaldeste delen av vinteren, og ikke minst for varmt på sommeren.

Styrets innstilling
Styret anbefaler ikke at årsmøtet vedtar forslaget, på bakgrunn av støy, plassering m.m, og styret vil komme med alternative metoder i etterkant av årsmøtet som f.eks en ny runde med solskjerming.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

20. Stans av gjennomkjøring på kommunal vei

Fremmet av: Ammera Khan

Vi i garaskesameiet ønsker med dette å melde inn en sak til behandling på årsmøtet vedrørende gjennomkjøring på den kommunale veien tilknyttet sameiet.

Det oppleves i dag at veien benyttes til gjennomkjøring av trafikk som ikke har ærend i sameiet. Dette medfører økt trafikkbelastning, støy og potensielt farlige situasjoner, særlig med tanke på barn og beboere i området. Jeg foreslår at sameiet tar initiativ til å få stanset eller begrenset denne gjennomkjøringen. Dette kan eksempelvis innebære dialog med kommunen om skilting, trafikkregulerende tiltak eller andre nødvendige virkemidler for å redusere uønsket trafikk.

Mvh,

Garajsesameiet

Styrets innstilling
Styret har tidligere vært i kontakt med kommunen, og det var da ingen ytterligere tiltak som kunne gjøres. Styret prøver igjen.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt.**

21. Beredskapslager

Fremmet av: Robin Vikaune Ciovina

Sak fra Ammera Khan, Robin Vikaune Ciovina, Madiha Khanum og Helene Danielsen: Det ønskes at det avsettes noen dunker med vann til beredskap for sameiet i sykkelboden. Dette ansees som vesentlig ved krig og krise.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt.**

22. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Ammera Khan

Valgt med 23 stemmer

Følgende stilte til valg:
Ammera Khan
Patrick Raste
Zain Ashar Syed

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Annette Bowitz
Helene Marie Danielsen
Yngve Dahl Østrøm

Valgt med hhv 16, 15 0g 17 stemmer

Følgende stilte til valg:
Roman Artemov
Annette Bowitz
Damian Dabrowski
Helene Marie Danielsen
Patrick Raste
Yngve Dahl Østrøm

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Robin Vikaune Ciovina

Følgende stilte til valg:
Robin Vikaune Ciovina

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Damian Dabrowski
Beate Torp

Følgende stilte til valg:
Damian Dabrowski
Beate Torp

VEDTEKTER
FOR SAMEIET PARKVEIEN LANGHUS

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

1.1 HVA SAMEIET OMFATTER

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

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

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

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

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

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

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

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

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

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

2.4. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

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

2.5. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

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

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

5.6. Fellesregler om forsikringsskader

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

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

Bestemmelsene punkt 7.2 annet ledd gjelder tilsvarende for ekstraordinære årsmøter.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

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

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

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

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

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22 a.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon 1 stemme.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3-5 medlemmer (inklusive styreleder).
Årsmøtet kan velge 1-2 varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

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

8.3. Styremøter

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet.

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

ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

Punkt 8.7 fjerde ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.
Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert revisor.
Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

12. SPESIELLE BESEMMELSER

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

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

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

VEDTEKTER
FOR
PARKEVEIEN GARASJESAMEIE

Gnr. 122 bnr. 155 i Nordre Follo kommune

Fastsatt av Utbygger

1. SAMEIET

Sameiets navn er **PARKVEIEN GARASJESAMEIE**, heretter referert til som **«Garasjeanlegget»** eller **«Sameiet»**.

Sameiet eier og omfatter eiendommen gnr. 122 bnr. 155 i Nordre Follo kommune (**«Eiendommen»**). Eiendommen er en såkalt «anleggseiendom» og ligger under følgende grunneiendommer:

Gnr	Bnr	Sameie/eier
122	32	Sameiet Parkveien Langhus
122	152	Hus A/B, Vatne Living AS
122	154	Diverse veiarealer, Langhus Boligutvikling AS (eiendommen skal overføres Nordre Follo kommune)

Sameiet er et ideelt sameie (tingsrettslig sameie) hvor ingen av Sameierne eier noen spesiell del av Sameiets eiendom, men hvor Sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av Sameiet. Disse rettighetene er eksklusive og varige.

Sameier er den som til enhver tid er eier av ideelle andeler i Eiendommen. For andel type Parkveien Langhus og Hus A/B omfatter begrepet Sameier eierne av andeler i sameiene personlig så langt det passer når det gjelder rettigheter og plikter vedrørende fysisk bruk av Eiendommen, herunder erstatningsansvar ved skade.

Sameiet består av 93 andeler med en ideell sameiebrøk som fordeler seg som følger:

Type andel	Antall	Størrelse hver andel	Til sammen
Parkeringsplass til bil **(«P-plass»)**	69	3/367	207/367
Ekstrabod	10	1 / 367	10 / 367
Ekstraparkeringsplass til bil **(”Restplasser”)**	4	3 / 367	12 / 367
Parkeringsplass bilpool **(«P-plass bilpool»)**	2	3 / 367	6 / 367
Sameiet Parkveien Langhus	1	99 / 367	99 / 367
Hus A/B	1	33 / 367	33 / 367
Totalt	**69**		**367 / 367**

2. FORMÅL

Sameiets formål er å eie og forvalte Eiendommen gnr/bnr 122/155 i Nordre Follo kommune med garasjeanlegg samt diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner (boder, tekniske installasjoner, sykkelparkering, mv. for bebyggelsen over) til beste for eierne av Sameiet.

3. FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

3.1. Generelt

Den enkelte Sameier (herunder sameiere i sameiene for andeler type Sameiet Parkveien Langhus og Hus A/B) har enerett til bruk av enkelte deler av Eiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtektene, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. pkt. 2 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtektene. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre Sameiere. All ferdsel i Garasjeanlegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere eller forlate kjøretøyet utenfor oppmålte P-plasser eller gjesteparkeringsplasser.

Inngrep i konstruksjonen, herunder for innfesting av oppheng for dekk, er ikke tillat uten skriftlig samtykke fra Styret.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets Eiendom. Dog har Langhus Boligutvikling AS (org. nr. 918 779 655) eller selskapets rettsetterfølger (samlet heretter betegnet som **«Utbygger»**) rett til å drifte Parkeringsplass bilpool og leie ut Ekstraparkeringsplass til bil og Ekstraboder i sitt eie eller som Utbygger disponerer.

For øvrig vises til trivselsreglene, jf. pkt. 7.

3.2. Eksklusive rettigheter for type andel: Parkveien Langhus og Hus A/B

Sameierne i Parkveien Langhus og eier(e) av Hus A/B listet i pkt. 1 har for hver leilighet eksklusiv enerett til bruk av en bod hver i Eiendommen etter liste (seksjonsnummer/leilighetsnummer) og tegninger som er ***bilag 3*** til disse vedtektene. Styret og Forretningsfører skal til enhver tid ha oversikt over listen. Fordeling av boder som føres på listen foretas av Utbygger i forbindelse med salg.

Ekstraboder reguleres nærmere i pkt. 3.3.

Sameiere (Parkveien Langhus, Sameierne i Parkveien Langhus og eier(e) av Hus A/B) har iht. sin type andel Parkveien Boligsameie og Hus A/B sammen med Sameiere med type andel Ekstrabod eksklusiv bruksrett til bodarealene som er plassert under sin eiendom, samt tilkomstareal for disse.

Likeledes gir type andel Parkveien Langhus og Hus A/B eksklusiv bruksrett til tekniske installasjoner som betjener disse Sameienes eiendom alene, samt eksklusiv bruksrett til sykkelparkeringsplasser.

Andel type Parkveien Langhus og Hus A/B har i fellesskap eksklusiv bruksrett til 4 gjesteparkeringsplasser, samt til tekniske installasjoner som betjener disse Sameiernes eiendommer i fellesskap (dvs. tekniske installasjoner som ikke betjener P-plasser). Disse Sameierne fastsetter i fellesskap retningslinjer for bruk av gjesteparkeringsplassene.

Tilgangen kan begrenses med lås så lenge krav til rømningsveier og øvrig nødvendig tilgang ivaretas.

3.3. Eksklusive rettigheter for type andel: Ekstrabod
Denne typen andel gjelder 10 Ekstraboder i Eiendommen (hver med størrelse 1/385).

Eier av type andel Ekstrabod har enerett til eksklusiv bruk av en bestemt nummerert bod pr. eiet andel type Ekstrabod (med størrelse 1/385). Bodene listes med eier og merkes særskilt som Ekstrabod i ***bilag 3***. Fordeling av Ekstraboder foretas løpende av Utbygger i forbindelse med første gangs omsetning av disse. (Det er kun Sameiere som eier andel type Ekstrabod som har bruksrett til Ekstrabodene.). Se for øvrig pkt. 3.2.

3.4. Eksklusive rettigheter for type andel: P-plass
Denne typen andel gjelder 69 P-plasser i Eiendommen (hver med størrelse 3/367). (Gjesteparkeringsplasser omfattes ikke av type andel P-plass men av type andel Parkveien Langhus og Hus A/B, jf. pkt. 3.2).

Eier av type andel P-plass har enerett til eksklusiv bruk av en bestemt nummerert P-plass pr. eiet andel type P-plass (med størrelse 3/385) etter liste og tegninger som er ***bilag 2*** til disse vedtektene. Styret og Forretningsfører skal til enhver tid ha oversikt over listen. Oppmerking og fordeling av P-plasser som føres på listen foretas løpende av Utbygger i forbindelse med første gangs omsetning av P-plassene. (Det er kun Sameiere som eier andel type P-plass som har bruksrett til P-plass.)

3.5. Eksklusive rettigheter for type andel: Ekstraparkeringsplass til bil
Denne typen andel gjelder 4 P-plasser i Eiendommen (hver med størrelse 3/367). (Gjesteparkeringsplasser omfattes ikke av type andel Ekstraparkeringsplass til bil, men av type andel Parkveien Langhus og Hus A/B, jf. pkt. 3.2).

Eier av type andel Ekstraparkeringsplass til bil har enerett til eksklusiv bruk av en bestemt nummerert P-plass pr. eiet andel type Ekstraparkeringsplass til bil (med størrelse 3/367) etter liste og tegninger som er bilag 2 til disse vedtektene. Styret og Forretningsfører skal til enhver tid ha oversikt over listen. Oppmerking og fordeling av Ekstraparkeringsplass til bil som føres på listen foretas løpende av Utbygger i forbindelse med første gangs omsetning av plassene. (Det er kun Sameiere som eier andel type Ekstraparkeringsplass til bil som har bruksrett til parkeringsplass.)

3.6. Eksklusive rettigheter for type andel: P-plass bilpool
Denne typen andel gjelder 2 P-plasser i Eiendommen (hver med størrelse 3/367). (Gjesteparkeringsplasser omfattes ikke av type andel P-plass bilpool, men av type andel Parkveien Langhus og Hus A/B, jf. pkt. 3.2).

Eier av type andel P-Plass bilpool har enerett til eksklusiv bruk av en bestemt nummerert P-plass pr. eiet andel type P-plass bilpool (med størrelse 3/367) etter liste og tegninger som er bilag 2 til disse vedtektene. Styret og Forretningsfører skal til enhver tid ha oversikt over listen. Oppmerking og fordeling av P-plass Bilpool som føres på listen foretas løpende av Utbygger i forbindelse med første gangs omsetning av plassene. (Det er kun Sameiere som eier andel type P-plass bilpool som har bruksrett til parkeringsplass.)

3.7. Bytteordning til P-plass tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)
Bytte av P-plasser etter dette pkt. 3.7 skal kun skje i samråd med Styret og etter prioritert venteliste. Styret og Forretningsføreren skal til enhver tid i listen over nummererte P-plasser,

jf. pkt. 3.4-3.6, holde oversikt over midlertidig bytte etter bestemmelsene i dette pkt. 3.7, samt føre venteliste med tidsprioritet fra krav om bytte fra Sameier som etter bestemmelsene her kvalifiserer er fremsatt overfor Styret.

Kun Sameier med nedsatt funksjonsevne som eier andel type P-plass og/eller andel type Ekstraparkeringsplass til bil (som ikke har bruksrett til HC-plass) og samtidig eier eierseksjon i Sameiet Parkveien Langhus, har krav på midlertidig bytte av P-plass etter bestemmelsene i dette pkt. 3.57. Slik Sameier kan kreve at Styret pålegger en Sameier som har eksklusiv enerett til HC-plass og eier av seksjon i Sameiet Parkveien Langhus, men som ikke oppfyller vilkårene for HC-plass, til midlertidig å bytte P-plass.

For å ha rett til midlertidig å bytte P-plass etter bestemmelsene i dette pkt. 3.7, må Sameieren dokumentere dette ved parkeringstillatelse grunnet nedsatt funksjonsevne fra kommunen. Ingen Sameier kan kreve midlertidig bytte av mer enn en P-plass.

Ved bortfall av vilkårene (bortfall av behov eller dersom Sameieren med rett til midlertidig bytte selger sin andel type P-plass), bortfaller retten til bytte, og Sameieren skal uten ugrunnet opphold informere Styret og den Sameier som eier HC-plassen, hvorpå retten til bruk av HC-plassen tilbakeføres eieren.

Dersom gjesteparkeringsplass eiet av Sameierne med andel Parkveien Langhus og Hus A/B i fellesskap er tilrettelagt HC-plass, plikter disse Sameierne midlertidig å bytte denne plassen før Sameiere med andel type P-plass og/eller type andel Ekstraparkeringsplass for bil kan pålegges midlertidig bytte av sin HC-plass. Er det flere HC-plasser tilgjengelig blant Sameiere med andel type P-plass og /eller type andel Ekstraparkeringsplass, skal pålegg om bytte avgjøres ved loddtrekning.

Eieren av HC-plass hvor det er installert ladepunkt for elektriske kjøretøy, kan ikke pålegges midlertidig bytte av denne, med mindre den som krever byttet først har installert tilsvarende ladepunkt i samsvar med pkt. 10 på plassen som inngår i bytteordningen.

Dette pkt. 3.57 gjelder tilsvarende der Sameier som er eier av andel type P-plass og/eller type andel Ekstraparkeringsplass for bil og samtidig eier seksjoner i Sameiet Parkveien Langhus, har person som oppfyller vilkårene til HC-plass i sin husstand.

3.8. Tiltak for Sameiere med nedsatt funksjonsevne

En Sameier (herunder seksjonseier i Sameiet Parkveien Langhus og Hus A/B) kan med skriftlig samtykke fra Styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av Sameierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Ved søknadspliktig tiltak må tillatelse i tillegg innhentes fra det offentlige. Tiltak som ikke gjelder P-plasser skal for Sameiere og seksjonseiere i sameiene listet i pkt. 1 samordnes via styret i eget sameie, som deretter tar saken opp med styret i Garasjesameiet.

4. RETTSLIGE DISPOSISJONER

4.1. Generelt

En Sameier har grunnbokshjemmel til en ideell andel i Sameiet i samsvar med sameiebrøken, jf. pkt. 1.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sine sameieandeler innenfor

rammen av disse vedtektene.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige Sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtektene. Det vises dog til Styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til P-plass iht. pkt. 4.2.

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

Omsetning eller utleie av P-plasser skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til Styret eller Sameiets forretningsfører. Plikten til melding påligger kjøper og selger eller eier og leietaker i fellesskap.

Sameiet er ikke bundet av rettslige disposisjoner i strid med disse vedtektene eller sameieloven.

4.2. Begrensninger i rettslige disposisjoner

Type andel Sameiet Parkveien Langhus og Hus A/B kan kun omsettes og pantsettes sammen med eiendommen til eier av Sameieandelen (sameiets eiendom), jf. andeler og gnr/bnr listet i pkt. 1.

Bl.a. offentligrettslige krav til bodstørrelse relatert til de enkelte leilighetene i sameiene medfører at seksjonseierne i sameiene ikke på egen hånd har rett til å bytte boder seg imellom, uten at det er godkjent av Styret i det aktuelle sameiet. Ved innvilgelse av slikt eventuelt bytte har det aktuelle Styret i sameie hos Sameier med type andel i Sameiet Parkveien Langhus og Hus A/B ansvar for at offentligrettslige krav til bod for samtlige leiligheter involvert i byttet tilfredsstilles, samt til å melde fra til Styret i Sameiet om oppdatering av liste over boder, jf. pkt. 3.2. Begrensningen i bytterett etter dette avsnittet gjelder ikke bytte som kun involverer Ekstraboder.

Type andel P-plass som eies av seksjonseiere i sameiene som er angitt i pkt. 1, kan kun omsette og pantsettes sammen med seksjon/andel i det respektive sameiet (P-plass og eierseksjon/andelsleilighet disponeres over i fellesskap), med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtektene. Type andel P-plass kan dog selges separat til eier av seksjon i sameiene som er angitt i pkt. 1. Dersom type andel P-plass overdras i strid med dette, kan Sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende kjøpers andel i Garasjesameiet selges, dersom Styret kan fremskaffe en kjøper som eier seksjon i ett av de nevnte sameiene, eventuelt dersom Sameiet kjøper andelen selv.

Ved omsetning av P-plasser og Ekstraboder etter bestemmelsene her, plikter Sameier å påse at grunnbokshjemmel (jf. pkt. 4.1) overføres ved skjøte. For P-plass føres ideell andel 3/3367 pr. P-plass i skjøtet. For Ekstrabod føres ideell andel 1/367 pr. Ekstrabod i skjøtet.

Bestemmelsene i dette pkt. 4.2 er ikke til hinder for at P-plass kan leies ut separat.

Utbygger er eier av type andel Ekstraparkeringsplass for bil for usolgte P-plasser (**«Restplasser»**), og har rett til å eie og disponere disse plassene, herunder rett til fritt å omsette og leie ut plassene, inkludert til andre enn Sameiere og seksjonseiere i sameiene som er angitt i pkt. 1. Øvrige Sameiere eller eiere av seksjon i sameiene angitt i pkt. 1 har verken fortrinnsrett til leie, innløsning eller forkjøpsrett til Restplasser. Andel P-plasser som på denne måten omsettes eksternt, skal merkes spesielt i listen, jf. pkt. 3.4, og vil uavhengig

av om de senere omsettes til eier av seksjoner i sameiene i pkt. 1. fritt kunne omsettes også utenfor sameiene.

Utbygger er eier av type andel Ekstrabod for usolgte Ekstraboder og har rett til å eie og disponere disse bodene, herunder rett til fritt å omsette og leie disse ut til det sameiene, jf. pkt. 1, som eier eiendommen rett over bodarealet, eller til seksjonseiere i det aktuelle sameiet. Senere eiere av type andel Ekstrabod kan på samme måte kun omsette eller leie disse ut internt i eget sameie. Dersom type andel Ekstrabod overdras i strid med dette, kan Sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende kjøpers andel i Garasjesameiet selges, dersom Styret kan fremskaffe en kjøper som eier seksjon i det aktuelle sameiet, det aktuelle sameiet kjøper boden, eventuelt dersom Sameiet kjøper andelen selv.

5. SAMEIERMØTE

5.1. Ordinært Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av Sameiermøtet.

Alle Sameiere har rett til å delta i Sameiermøtet med forslags, tale-, og stemmerett. Sameiere med andel type Sameiet Parkveien Langhus og Hys A/B representeres i Sameiermøtet ved styret i det enkelte sameiet, jf. pkt. 1. En Sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til Sameiermøtet. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede, med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Sameiere Parkveien og Hus A/B er selv ansvarlige for at nødvendig behandling av sakene på agendaen forut for Sameiermøtet er behandlet internt i eget sameie, iht. det som måtte følge av sameiets vedtekter, mv.

Ordinært Sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle Sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret kan beslutte at alle varsler og innkalling vedrørende sameiermøtet gjennomføres elektronisk, samt om møtet skal avholdes uten fysisk oppmøte (digitalt).

Sameiermøtet innkalles skriftlig av Styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i Sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på Sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære Sameiermøtet behandle:

(i) Styrets årsrapport
(ii) Styrets regnskap for foregående kalenderår, herunder fastsettelse av godtgjørelse for Styrets medlemmer
(iii) Valg av styre
(iv) Valg av revisor når aktuelt
(v) Årlig vedlikeholdsprogram

Årsrapport, regnskap og ev. revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært Sameiermøte sendes ut til alle Sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i Sameiermøtet.

5.2. Ekstraordinært Sameiermøte

Ekstraordinært Sameiermøte holdes når Styret finner det nødvendig eller når to eller flere Sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært Sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært Sameiermøte, jf. pkt. 5.1.

5.3. Sameiermøtets vedtak

Sameiermøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

(i) Saker som kun angår kjellerrom til boder mv. under det enkelte sameiet som Sameier type andel Parkveien Langhus og Hus A/B har eksklusiv rett til å bruke, avgjøres av den respektive Sameier alene (Ved tilfeller som involverer Ekstraboder har Sameier av Ekstrabod rett til å stemme for sin andel på møtet)
(ii) Saker som ikke angår Sameiere med type andel P-plass, avgjøres av de øvrige Sameierne alene
(iii) Saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet (herunder vedlikehold og felleskostnader som samtlige Sameiere er ansvarlig for i fellesskap, inkludert vedlikehold av konstruksjonen), avgjøres av alle Sameierne i fellesskap.

Hver ideell andel gir en stemme (vektingen av stemmer er iht. eierbrøken, og den enkelte Sameier kan kun benytte sine stemmer for hver andel samlet og for ett resultat):

Type andel	Antall	Stemme pr. andel	Totalt
Parkeringsplass til bil («P-plass»)	69	3	207
Ekstrabod	10	1	10
Ekstraparkeringsplass til bil	4	3	12
Parkeringsplass bilpool («P-plass bilpool»)	2	3	6
Sameiet Parkveien Langhus	1	99	99
Hus A/B	1	33	33
Totalt	189		367

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

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene i Sameiermøtet for vedtak om blant annet:

(i) Endring av vedtektene
(ii) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
(iii) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
(iv) Tiltak som har sammenheng med Sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene
(v) Samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder
(vi) Kameraovervåkning av fellesarealer etter pkt. 11, foruten porttelefon med kamera

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de Sameierne det gjelder:

(i) At bestemte Sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
(ii) Innføring og endring av vedtektsbestemmelse om annen fordeling av kostnader enn bestemt i pkt. 9

(iii) Endring av denne bestemmelsen

Det kreves tilslutning fra samtlige Sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt for endring av bestemmelsene i pkt. 3, 4 og 18.

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

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på Sameiermøtet. Møtelederen og minst én Sameier som utpekes av Sameiermøtet blant de som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for Sameierne.

6. STYRET

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha følgende medlemmer:

(i) En leder, to styremedlemmer og ett varamedlem, eller
(ii) En leder, to styremedlemmer og eventuelt tilsvarende varamedlemmer, der styrene i sameiene listet i pkt. 1 samt andelseiere type P-plass utnevner ett styremedlem og eventuelt ett varamedlem hver (totalt 3 inkl. leder + eventuelt 3 varamedlemmer)

Styret (inkludert Styreleder og varamedlemmer) velges direkte av Sameiermøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Som medlemmer av Styret kan kun velges medlemmer av styrene i sameiene for andeler type Parkveien Langhus og Hus A/B og eiere av andel type P-plass.

Styremedlemmene velges for 2 år, om ikke annet er bestemt av Sameiermøtet.

Styrelederen skal sørge for at Styret holder møter så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem kan kreve at Styret sammenkalles. Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal Styret velge møteleder.

Styret står for den daglige ledelse av Sameiet og skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i Sameiermøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, herunder i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven i de tilfeller det er krav om dette. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret samt årsrapport på det ordinære Sameiermøtet.

Sameiet skal ha forretningsfører som ansettes av Styret. Utbygger har på vanlig måte ansatt forretningsfører på vegne av Sameiet med vanlig bindingstid ved etableringen av sameiet. Ved fornyelse/ny avtale etter utløpet av bindingstiden skal avtalen ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom Sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan Styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler Styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med vanlig flertall. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

I felles anliggende forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap Sameiet og har signaturrett.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere Sameiet på samme måte som Styret.

7. TRIVSELSREGLER

Sameiets styre kan fastsette trivselsregler for bruken av Eiendommen innenfor rammen av Sameiets formål (***bilag 1***). I trivselsreglene kan Styret bl.a. fastsette felles mønsterplaner og retningslinjer for fargevalg, utforming, leverandører, innretninger, mv. i Eiendommen. For bruk av kjellerrom til boder mv. under det enkelte sameie som Sameier type andel Parkveien Langhus og Hus A/B har eksklusiv rett til å bruke kan egne trivselsregler for disse rommene fastsettes av den respektive Sameier alene, så lenge ordensreglene hensyntar øvrige Sameieres rettigheter og interesser etter disse vedtektene.

8. VEDLIKEHOLD

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte Sameier.

Sameier med andel type Parkveien Langhus og Hus A/B (sameiene) skal imidlertid selv forestå indre vedlikehold av kjellerrom og tekniske installasjoner under Sameierens eget bygg som den respektive Sameier alene eller sammen med andel type Ekstrabod har eksklusiv bruksrett til. (Alt vedlikehold av ytre konstruksjon og indre felles konstruksjoner, herunder alle bærende konstruksjoner, skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte Sameier.)

Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære Sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gi Sameier (inkludert seksjonseier i sameier direkte) pålegg om:
(i) å fjerne farlige stoffer (f.eks. brannfarlige stoffer), avfall, oljesøl, gods og lignende fra Sameiets Eiendom
(ii) å fjerne bil og for øvrig ryddiggjør P-plass i forbindelse med nødvendig vedlikehold, rengjøring, mv.

Styret har rett og plikt til å gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Eiendommen.

9. FELLESKOSTNADER

9.1. Fordeling av særskilte felleskostnader i Eiendommen

Kostnader til drift og vedlikehold av Eiendommen (**«Felleskostnader»**) som i all hovedsak gjelder kjellerrom og tekniske installasjoner under Sameierens eget bygg som den respektive Sameier alene har eksklusiv bruksrett til (boder, tekniske installasjoner), skal i sin helhet dekkes av den enkelte Sameier med andel type Parkveien Langhus og Hus A/B (sameiene) samt Sameier med andel type Ekstrabod. Disse kostnadene skal i den grad det er mulig dekkes direkte av vedkommende Sameier (sameiene), og ikke via Garasjesameiet. For Ekstraboder tilknyttet sameiene administreres/innkreves felleskostnader av relevant sameie.

Kostnader som gjelder drift og vedlikehold av kjøreareal, kjørerampe, P-plasser og gjesteparkeringsplasser dekkes av Sameierne som eier plassene med lik andel pr. plass. (Dvs. at sameiene i fellesskap for gjesteparkeringsplassene dekker tilsvarende kostnad pr. plass for sine plasser som øvrige eiere for sine P-plasser).

Dette gjelder utgifter til blant annet:
(i) Garasjeport med portåpner
(ii) Feiing og rengjøring av p-plasser, kjøresoner og kjørerampe
(iii) Oppmerking av p-plasser

For kostnader til ladepunkt for elektrisk kjøretøy, se pkt. 10.

Kostnader til levering av ytelser der det er installert måler (f.eks. strøm, vann, fjernvarme) og den enkelte Sameiers eller flere Sameieres forbruk i fellesskap kan identifiseres, dekkes i samsvar med dette.

9.2. Fordeling av øvrige Felleskostnader i Eiendommen

Kostnader med Eiendommen som ikke omfattes av pkt. 9.1 eller særskilt knytter seg til en Sameieandel, skal fordeles mellom Sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:
(i) Eiendomsforsikring, jf. pkt. 15.
(ii) Kostnader til indre og ytre vedlikehold av Sameiets eiendom
(iii) Strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
(iv) Drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegg m.m.
(v) Eventuelt vaktmesterrom
(vi) Renhold av fellesarealer
(vii) Kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer

9.3. Betaling av Felleskostnader

Den enkelte Sameier skal betale akontobeløp som fastsettes av Styret, til dekning av sin andel av Felleskostnadene. Beløpet innkreves månedlig av forretningsføreren, alternativt kvartalsvis dersom Styret beslutter det. Akontobeløpet skal fastsettes slik at det med rimelig margin dekker de Felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen, dersom Sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Plikt til kostnadsdekning begynner å løpe straks sameieandel eller bruk er overtatt (selv om hjemmel overføres senere).

Fakturering av Felleskostnader for Eiendommen og sameiene kan gjøres på felles faktura til Sameierne/andelseierne, så langt dette praktisk og juridisk lar seg gjennomføre.

10. LADEPUNKT FOR ELEKTRISKE KJØRETØY

Eventuell utbygging av lading for elektriske kjøretøy skal skje etter en samlet plan fastsatt av Styret, og fortrinnsvis ved system for dynamisk laststyring. Etablering samt drift og vedlikehold av felles system for dynamisk laststyring er en felleskostnad som bæres av Sameierne med P-plasser og gjesteparkeringsplasser med lik kostnad pr. plass, uavhengig av om det er installert ladepunkt på den enkelte plass.

Sameiere med P-plasser eller gjesteparkeringsplasser kan etter søknad til Styret installere ladepunkt for elektriske kjøretøyer på plassen. Med mindre annet avtales med Styret, er det en forutsetning at det installeres eget målepunkt, og at Sameieren selv står som abonnent på dette målepunktet. Sameieren skal selv dekker kostnadene ved strømforbruket.

Sameieren skal dekke samtlige kostnader til installasjon av ladepunktet, samt drift og vedlikehold av installasjonen. Alle installasjoner skal utføres av autorisert personell godkjent av Styret.

11. KAMERAOVERVÅKNING

Sameiermøtet kan med to tredjedels flertall gi Styret fullmakt til å installere og foreta kameraovervåkning av Sameiets fellesarealer.

Beslutning om installering av kamera i porttelefon som kun aktiveres når det ringes på, omfattes ikke automatisk av dette flertallskravet, jf. pkt. 5.3.

Kameraovervåkning må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover samt retningslinjer fra Datatilsynet.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

Styret skal på egnet måte sørge for informasjon til Sameierne om kameraovervåkning, og Sameiere andel type Parkveien Langhus og Hys A/B plikter på egnet måte å videreformidle til egne seksjonseiere i sameiene.

12. MISLIGHOLD

Dersom en Sameier med type andel P-plass, Ekstraparkeringsplass bil, P-plass bilpool eller Ekstrabod til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan Styret pålegge Sameieren å selge sin(e) sameieandel(er) med tilknyttet bruksrett. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Styret rett til å kreve tvangssalg.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at sameieandelen(e) kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan

sameieandelen(e) kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg i tvangsfullbyrdelsesloven.

13. ERSTATNINGSANSVAR

Når skader på Eiendommen kan tilbakeføres til en eller flere bestemte personer, vil vedkommende eller deres foresatte kunne gjøres økonomisk ansvarlig. Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget kommer bort har Sameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av portåpnersystemet for regning av den Sameier (herunder seksjonseiere i sameiene personlig) som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner. Sameieren (herunder seksjonseiere i sameiene personlig) er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som vedkommende har gitt adgang til Eiendommen (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte). For skade påført Eiendommen av seksjonseiere i sameiene hefter det aktuelle sameiet solidarisk med den personlige skadevolder overfor Sameiet. Sameiet kan etter gjeldende regler kreve regress fra den personlige skadevolder.

Tilsvarende gjelder erstatning for egenandel der skaden er dekket av forsikring.

14. ANSVAR UTAD

Overfor Sameiets kreditorer hefter Sameierne i henhold til sameieforholdet. Dersom det ved avtale eller på annet grunnlag foreligger solidarisk ansvar overfor sameiets kreditorer, hefter den enkelte Sameier imidlertid i regressomgangen ikke for en annen Sameiers andel av Sameiets forpliktelser. Dersom en Sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnadene enn det som følger av sameieforholdet og disse vedtektene enn det Sameieren er forpliktet til, kan Sameieren kreve det overskytende dekket av de som har betalt for lite.

15. FORSIKRING

Styret tegner fullverdiforsikring for Eiendommen i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge og er ansvarlig for at slik forsikring er tegnet og til enhver tid opprettholdes.

16. SAMEIELOVEN

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

17. BILAG

- Bilag 1: Trivselsregler
- Bilag 2: Liste og tegninger over nummererte P-plasser for eiere med andel type P-plass + for gjesteparkeringsplasser
- Bilag 3: Liste og tegninger over boder

18. FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER UNDER UTBYGGING

18.1. Generelt

Dette pkt. 18 supplerer øvrige bestemmelser i vedtektene, og gjelder foran øvrige bestemmelser i vedtektene og trivselsreglene, for å sikre hensiktsmessig progresjon og samordning ved gjennomføring av utbygging av Parkveien.

18.2. Rettigheter for Utbygger

Utbygger Langhus Boligutvikling AS (org. nr. 918 779 655), eller selskapets rettsetterfølger (samlet heretter betegnet som **«Utbygger»**) har rett til å eie og disponere over Eiendommen i sin helhet eller som Sameier av ideelle andeler i Eiendommen inntil hjemmel er overskjøtet til sameiene/sameienes eiendommer eller til kjøpere av P-plasser, Ekstraparkeringsplass for bil og Ekstraboder. Utbygger avgjør overskjøtingstidspunktet, og har i forbindelse med utbygging av prosjektet frem til overskjøting på vanlig måte rett til å råde over eiendommen som eier og hjemmelshaver, herunder til å tinglyse nødvendige dokumenter, inkludert erklæringer/avtaler på Eiendommen. Som eier i sameiene har Utbygger i tillegg samme rettigheter som tilligger sameiene som Sameiere.

Utbygger stemmer på Sameiermøtet og ekstraordinært Sameiermøte, jf. pkt. 5, for andeler inntil disse er overskjøtet andre, herunder også for andeler for sameier som Utbygger eier.

Representanter for Utbygger kan uavhengig av det som følger av pkt. 6 og uten begrensning i antall representanter velges til Styret. Frem til overskjøting av Eiendommen til Sameierne velger Utbygger Styret.

Utbyggers ferdigstillelse av Sameiets Eiendom og sameiene reguleres ikke av trivselsreglene fastsatt i medhold av pkt. 7.

Så lenge Utbygger ikke har overdratt og overlevert samtlige andeler i Sameiet og samtlige seksjoner/enheter i sameiene angitt i pkt. 1 til boligkjøpere, kreves samtykke fra Utbygger for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt for endring av bestemmelsene i pkt. 3 og 4.

Utbygger bestemmer alene når de ulike arealer på Eiendommen skal opparbeides/bygges og stilles til Sameiernes/fremtidige Sameieres disposisjon. Utbygger har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til Sameieres disposisjon. Kostnader som utelukkende knytter seg til de arealer Utbygger disponerer eksklusivt, skal Utbygger alene dekke. Utbygger kan alene ta beslutninger om utførelse og arealdisponering, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendig. Dette innebærer også midlertidige løsninger, flytting av ev. parkeringsplasser, sykkelparkeringsplasser, m.m.

Utbygger har uhindret og uten vederlag rett til enhver adkomst på Eiendommen (også de deler som er stilt til Sameiernes/fremtidige Sameieres disposisjon) i forbindelse med den videre utbygging av Eiendommen og prosjektet Parkveien.

18.3. Rettigheter og plikter ved bruk av Eiendommen under utbygging

Kostnader til drift og vedlikehold for arealer som er stilt til Sameiernes/fremtidige Sameieres disposisjon, skal i sin helhet dekkes av disse, i samsvar med innbyrdes brøk for kostnadsfordeling. (Dvs. trinnvis overtagelse med rett til bruk og tilsvarende plikt til å drive og vedlikeholde etter hvert som sameiene ferdigstilles og overleveres fra Utbygger).

18.4. Rett for utbygger til å forvalte og drifte eiendommen frem til overtagelse

Frem til overtagelse og overskjøting har Utbygger fullmakt til å forvalte Eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet Eiendommen på en forsvarlig måte. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, heisleverandør, drift, tv og bredbånd, tinglyse erklæringer, med mer. Videre har Utbygger frem til overskjøting alene rett til å gjøre endringer (vedta bindende endringer) i disse vedtektene.

Gnr/bnr det er vist til i vedtektene er opplyst avsatt av kommunen. Dersom disse skulle tildeles andre gnr/bnr ved fradeling, kan Utbygger, Styret eller Forvalter korrigere teksten uten behov for vedtektsendring.

18.5. Fullmakt for Styret

Sameiet og Sameierne er forpliktet til uten forbehold, uten ugrunnet opphold, og uten krav på vederlag, å yte nødvendig medvirkning for å gjennomføre det som fremgår av pkt. 18 vedrørende Sameiets felles rettigheter og plikter relatert til fast eiendom, herunder signere eventuelle dokumenter i denne anledning. Styreleder og ett styremedlem har i fellesskap fullmakt til å gjennomføre og forplikte Sameiet og Sameierne i det som følger av dette pkt. 18, herunder til å signere dokumenter for tinglysing på Eiendommen og på samtlige ideelle eierandeler.

18.6. Bortfall

Det kreves Samtykke fra Utbygger til endring av dette pkt. 18. Dette pkt. 18 bortfaller etter særskilt skriftlig bekreftelse til Styret fra Utbygger etter gjennomføring av de prosjektet Utbygger er involvert i eller involveres i i området.

*****

ORDENSREGLER FOR SAMEIET PARKVEIEN LANGHUS

Sameiet Parkveien Langhus skal være et godt og trivelig sted å bo for alle. Beboere oppfordres derfor til å engasjere seg i utviklingen av sameiets fellesoppgaver, bidra til et godt naboskap og til at ordensregler og vedtekter etterleves både av husstanden og de som gis adgang til seksjonen. For forhold som ikke er særskilt nevnt i ordensreglene kan styret gi retningslinjer og instrukser som seksjonseierne og leietagere plikter å forholde seg til.

Henvendelser til styret skjer skriftlig via e-post til parkveienlanghus@styremail.no.

1. BRUK AV SEKSJONEN

Seksjonseier er ansvarlig for det indre vedlikehold av egen seksjon. Seksjonseier er også ansvarlig for å holde innvendige rør og sluk åpne og i god stand. Sluk på baderomgulv bør åpnes og renses to ganger pr. år, og vannlåser under vasker renses ved behov. Sprinklerhoder skal ikke tildekkes.
Gjør dere kjent med vedlikeholdsrutiner for leilighetene deres. Dette finnes i FDV-mappen som ble utlevert ved overtagelse.

Hvis skader oppstår på grunn av manglende vedlikehold, egne reparasjons og vedlikeholdsarbeider etc., er seksjonseier, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen eller andres eiendom.

Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Brannslukningsapparater bør ifølge retningslinjer fra brannmyndigheter ristes hvert halvår.

Tap av nøkler må omgående meldes til Styret slik at omkoding kan iverksettes straks og dermed hindre adgang for uvedkommende.

2. RO OG ORDEN

Mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 på hverdager skal det være nattero og beboere må være særlig hensynsfulle, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. I helgene skal det være nattero etter kl. 00.00 (fredag-søndag). Ved fester skal naboer varsles og etter kl. 00.00 skal evt. musikk og annet støy reduseres slik at det ikke oppleves forstyrrende for naboer.

Boremaskiner og annet støyende verktøy skal ikke brukes før kl. 08.00 og etter kl. 20.00 på hverdager (om nødvendig kl.1000 -1800 på lør- og helligdager). Det oppfordres til å unngå slike arbeider på helligdager.

Husk at lyden bærer langt i sommernatten og høylytte samtaler på terrassene om natten er eksempelvis lite nabovennlig.

Nabovarsel anbefales ved situasjoner som kan medføre sjenerende støy.

3. BRANNANLEGG

Det er beboeres ansvar å sørge for at de har kunnskap om nullstilling av feilalarmer fra deres leilighet.

Det er KUN feilalarmer som skal nullstilles fra panelet ved inngangsdørene.

Ved utleie, er det seksjonseiers ansvar at leietaker er kjent med rutinene for brannanlegget

Ved brannalarm skal man «evakuere» og møtes på oppstillingsplass. Ved feilalarm skal eier av leiligheten nullstille sin alarm. Det er utnevnt brannansvarlige i sameiet (styret + en beboer). Disse har tillatelse til å oppsøke alarmsentralene.

Alarmsentralen overføres til 110. Det vil være mulig å ringe til 110 dersom alarmen går. Det er da brannvesenet som tar avgjørelse om de skal rykke ut eller ikke.

Feilutrykninger fra 110 vil viderefaktureres den leiligheten alarmen gikk fra. Systemet er satt opp slik at styret vil få SMS med leilighetsnummer.

4. UTLEIE

Ved utleie av leilighet eller garasjeplass skal både styret og forretningsfører informeres på forhånd med opplysninger om leietakers navn, tlf. og e-postadresse, slik at leietakere kan bli inkludert i våre regulære informasjonsrutiner. Seksjonseier er allikevel ansvarlig for at leietaker får all informasjon, samt overholder sameiets vedtekter og ordensregler.

For garasjen er det garasjesameiet på e-post: parkveiengarasjesameie@styremail.no, som skal informeres.

5. DYREHOLD

Hunder og andre husdyr skal holdes i bånd på sameiets områder. Husdyrhold må ikke være av sjenanse for naboer. Lukt, lyd etc. Vask og stell av dyrene må gjøres andre steder enn i trappeoppganger eller andre fellesområder. Hekker/andre plantearealer skal skjermes fra husdyr. Husdyr tillates ikke på fellesarealene, dette gjelder alt av fellesarealer (inkl. blomsterbed, plen, hekker, osv.). Flere enn to husdyr må godkjennes av styret

6. BALKONGER / TERRASSER / PRIVATE UTEAREALER

Disse skal holdes ryddige og tiltalende til enhver tid.

Seksjonseier har ansvar for at renner og sluk på terrassene holdes åpne. Det skal ikke hensettes ting på balkongen som er til sjenering for andre (blomsterkasser på rekkverk o.l.).

Sengetøy, tepper eller lignende må naturlig nok ikke ristes fra balkongen i hodet til naboen. Klestørk på balkongen skal gjøres på en diskre måte.

Balkong/terrasse skal ikke brukes som lagringsplass, dette gjelder også hage på bakkeplan. Tildekket vinterlagring av utemøbler tillates imidlertid.

Ved grilling skal det kun benyttes gass- eller elektrisk grill. Kullgrill er ikke tillatt hverken på privat balkong, felles takterrasse eller i fellesarealene. Det er heller ikke tillatt med engangsgrill. Det er forbudt med åpen ild på terrassene og på private plenarealer i 1 etasje.

Musikk og lyd på balkonger eller private utearealer må tilpasses naboer. Det er ikke tillatt med trampoline, Jacuzzi o.l. på det private utearealet. Fugler og lignende må ikke mates verken fra fuglebrett eller på annen måte.

Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer slik som for eksempel maling, alle typer antenner o.l. Det kan monteres utvendig solskjerming i tråd med styrets retningslinjer. Styret har inngått avtale med leverandør for hele sameiet (Se portalen), ved installasjon skal vår leverandør benyttes.

Alt av fasadeendringer og oppheng på fasade må godkjennes av styret. Dette inkluderer også utbygging av platting (markterrasse). Ved utbygging av markterrasse har styret utarbeidet egne retningslinjer som beboere må følge.

Endringer som ikke er i tråd med retningslinjer må tilbakeføres for seksjonseiers regning.

7. FELLES TAKTERRASSE

Felles takterrasse skal behandles på samme måte som annet fellesareal.

Støyende aktiviteter som musikk skal opphøre kl. 21.00. Det tillates ikke løping og støyende lek på takterrassen, herunder ballspill. Dette av hensyn til beboere som bor i femte etasje.

Det skal ikke forsøples på takterrassen. Alle som bruker takterrassen må rydde etter seg, og skal etterlates i samme tilstand som det ble tatt over. De som røyker skal ha med eget askebeger, og det skal ikke etterlates sneiper.

Takterrassen er til bruk for alle, ta hensyn til alle beboere. Dette gjelder støynivå, musikk, alkohol o.l. Noens bruk skal ikke være sjenerende/forstyrrende for andres bruk.

Det tillattes ikke grilling med engangsgrill eller bruk av åpen ild eksempelvis telys, fakler, stjerneskudd o.l.

Dyr skal ikke luftes på takterrassen og skal holdes i bånd. Det gis anledning til å bruke private møbler på takterrassen, men dette må fjernes umiddelbart etter bruk.

8. OPPGANGER

Det skal benyttes enhetlige postkasseskilt og dørklokkeskilt. Sjekk styrets digitale portal for detaljer rundt fremgangsmåte for bestilling.

Oppgangene er rømningsveier, det tillates ikke beboere å privatisere disse ved opphenging av bilder, utplassering av møbler, blomster o.l. Skotøy, sko stativ, dørmatter o.l. skal ikke settes i oppgangene eller i fellesarealene.

Barnevogner, sykler og annet utstyr må hensettes andre steder enn i oppgangene og fellesarealene.

Av sikkerhetsmessige grunner må vi være særlig nøye med å holde alle dører låst.

9. PRIVAT BOD/SYKKELBOD

Beboerne plikter å holde bodene rene og i forsvarlig orden. Avfall eller andre gjenstander som kan medføre brann, personfare eller annen vesentlig ulempe for øvrige beboere, må ikke oppbevares i boden.

Installasjon av stikkontakt skal godkjennes av styret, det er ikke tillatt å installere stikkontakt uten styrets godkjennelse. Dette for å sørge for at arbeidet utføres forsvarlig av riktig personale. Dette er svært viktig både i forhold til brannsikkerhet og forsikringsavtalen.

Alle som får montert stikkontakt i boden, må betale et høyere beløp i månedlige felleskostnader tilknyttet eget strømforbruk. Beløpet fastsettes av styret.

Dørene til bodene og sykkelbodene skal til enhver tid være lukket. Det er ikke tillatt å la disse dørene stå åpne.

Det tillates ikke lading av batterier til sykkel/sparkesykkel eller annet som kan være brannfarlig om det står ubevoktet.

10. SYKKELVERKSTED

Verktøyet i sykkelverkstedet er sameiets eiendom, det er ikke tillatt å ta verktøy fra verkstedet.

Det skal ikke forsøples i sykkelverkstedet.

Vi ber om at dere benytter plassene i sykkelbodene, før dere eventuelt oppbevarer syklene i sykkelverkstedet.

Det tillates ikke privat lading i sykkelverkstedet på grunn av brannfare.

11. PARKERING OG KJØRING

Beboere plikter å overholde parkeringsbestemmelsene i fellesarealene og underrette besøkende om disse.

Motorisert ferdsel med moped o.l. samt taxi på sameiets gangveier er ikke tillatt. Kjøring på gangveiene er kun tillatt for syketransport, møbeltransport og utrykningskjøretøy.

Møbeltransport må begrenses til tidsrommet 8:00 -21:00 i hverdager og 10 – 18 i helger. Parkering i gangvei foran boligene er ikke tillatt – bare av og påstigning.

Det er ikke tillatt å parkere på sameiets gangfelt. Kommunen bøtelegger feilparkerte biler.

12. FELLESAREALER

Sameiet er ansvarlig for alminnelig vedlikehold av fellesarealene. Som fellesarealer regnes tomtearealet, hele bygningskroppen og alle fasader, den konstruksjonsmessige delen av terrassene, ganger, trapper og andre fellesrom, men ikke tregulv på takterrasser eller bakkenivå.

Det innebærer at tak, vegger og gulv på balkonger utgjør fellesarealer som vedlikeholdes av sameiet, men av seksjonseier når de er endret for seksjonseiers regning. Vedlikehold av treverket på balkonggulvet må vedlikeholdes av seksjonseier.

Hærverk tillates ikke, og beboere oppfordres til å ha et ansvarlig forhold til fellesarealene og behandler disse med respekt.

Styret gjør oppmerksom på at vi er ansvarlig for vedlikehold, ikke å utbedre skader som følge av hærverk. All ferdsel på området skal foregå hensynsfullt og ikke til fortrengsel for andre beboere.

Uteareal/Fellesareal skal brukes slik at beplanting, plener, husvegger, gangveier m.m. ikke skal skades. Det er vårt felles ansvar ikke å forsøple fellesarealene. Ved skader på fellesområder, heiser, mangler eller feil i fellesarealer ellers, varsles styret umiddelbart.

Sameiet er ikke ansvarlig for skader på eller tap av private eiendeler som befinner seg på sameiets fellesarealer.

Det er ikke tillatt å røyke inne i fellesarealene, det gjelder også i garasjen. Det er branndetektorer som vil utløse brannalarm.

Sneiper, snus og tomme røykpakker skal ikke kastets/etterlates i sameiets fellesarealer, det gjelder overalt i sameiet vårt.

Søppel eller annet skal ikke midlertidig lagres utenfor egen leilighet, det inkluder utenfor egen bod. Beboer er selv ansvarlig for å rydde opp eget søppel som er mistet i fellesarealene. Om beboer skulle bære uheldig å søle eller grise til fellesarealene er det beboers eget ansvar vaske opp etter seg.

13. SØPPELANLEGG

Restavfall og plast fra husholdningen må legges i plastposer som lukkes før de anbringes i søppelanlegget. Større plast- og pappavfall må deles i mindre biter. Annet avfall enn husholdningsavfall som ikke kan kastes i avfallsbrønnene, må beboer selv bringe til kommunale avfallsmottak. Søppelsjaktene skal til enhver tid være lukket, bruk nøkkelen dere har fått utlevert til å låse opp ved kasting av søppel og lås når dere er ferdig. Søppel skal kastes i sjaktene, ikke legges igjen utenfor. Plasser aldri søppel utenfor søppelinnkastene.

14. BESTILLING AV ARBEID/SERVICER ETC.

Det er kun styret og vaktmester som har tillatelse til å bestille teknikere, servicejobber og utbedringer for sameiets regning. Dersom det er bestilt jobber som ikke er godkjent av styret, vil disse faktureres til den som har bestilt. Dersom sameiets forsikring må benyttes i tilknytning til egen leilighet, må egenandelen som påløper dekkes av seksjonseier.

15. LUFTING AV RADIATORER

Alle seksjonseiere må gå til anskaffelse av nøkkel for å lufte radiatorer. Lufting av radiatorer er mest effektivt når alle leiligheten gjør dette samlet, styret vil organisere lufting av radiatorene 1 gang i året (Høst). Det er seksjonseiernes plikt å lufte radiatorene, dette sikrer at radiatorene fungerer best mulig og at man slipper dunkelyder i radiatoren.

Her er to eksempler som forklarer hvordan radiatorene luftes:

- https://www.youtube.com/watch?v=CsB5Ae9y6_A
- https://www.youtube.com/watch?v=daHa1AtaNKI

16. FILTERBYTTE

For å sikre god ventilasjon er det viktig at alle bytter luftfilteret i henhold til leverandørens spesifikasjoner. Styret foretar samlebestillinger for alle leilighetene (det blir viderefakturert den enkelte seksjonseier). Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for byttingen av luftfilter i leiligheten to ganger i året, og at panelet tilbakestilles.

17. OVERTREDELSE AV ORDENSREGLENE

Gjentatte brudd på trivselsreglene er å betrakte som et vesentlig mislighold av seksjonseierens forpliktelse overfor sameiet.

Brudd på ordensregler og vedtekter kan medføre rettslig krav om tvangssalg eller terminering av leieforhold, samt erstatningsansvar.

Dersom seksjonseieren eller leietaker ved advarsel, fortsatt unnlater å følge styrets pålegg om overholdelse av ordensreglene, står styret fritt til å gjennomføre arbeidet i egen regi slik at forholdet ikke avviker med ordensreglene. Påløper det kostnader tilknyttet dette, vil dette videreFaktureres seksjonseier.

Ordensreglene innskrenker ikke styrets mulighet til å benytte sanksjonsmuligheter fastsatt i eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Vedtatt 22. Juni 2022

Sameiet Parkveien

Utskriftsdato: 21.08.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	122	**Bruksnr.**	32	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	29
Adresse	Parkveien 4D, 1405 LANGHUS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Eiendommen er ikke registrert med egen vannmåler.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 21.08.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	122	**Bruksnr.**	32	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	29
Adresse	Parkveien 4D, 1405 LANGHUS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	8 078,12 kr
Renovasjon	3 055,96 kr
Vann	7 604,44 kr
Sum	**18 738,52 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann eiendom uten vannmåler	15%	88 m3	47.17	1/1	0 %	4 151,22 kr	2 767,45 kr
Avløp eiendom uten vannmåler	15%	88 m3	49.02	1/1	0 %	4 314,16 kr	2 876,10 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	1 737,97 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	2 346,64 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	4081.00	1/1	-20 %	3 264,80 kr	2 176,50 kr
					Sum	**17 857,18 kr**	**11 904,66 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nordre Follo kommune

Byggesaksbehandling

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
BYGG-20/01188-21		Geir Widar Langård	03.01.2022

Ferdigattest for oppføring av boligblokk - hus F – Parkvn. 4 D, Langhus

Saksopplysninger

Byggested:	Parkveien 4D – gnr./bnr. 122 / 32
Tiltakshaver:	LANGHUS BOLIGUTVIKLING AS
Ansvarlig søker:	EINAR JARMUND & CO AS
Rammetillatelse:	06.03.2019
Igangsettingstillatelse:	05.05.2020
Midlertidig brukstillatelse:	24.08.2021

Vedtak

Nordre Follo kommune gir ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 til boligblokk i Parkveien 4D. Ferdigattesten er svar på søknad mottatt 20.12.2021, komplett 30.12.2021.

Klage

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

Kommunens kommentar

Søknad om ferdigattest er mottatt 20.12.2021, komplett 30.12.2021. Med søknaden bekrefter de ansvarlige å ha ferdigstilt tiltaket i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Kommunen gir ferdigattest på dette grunnlaget.

Ansvar

Endelig gjennomføringsplan er journalført i saksdokument 20/01188-20. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, nr. 6, datert 20.12.2021, til grunn for ferdigattesten.

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

Har du spørsmål?

Husk å oppgi saksnummer og saksbehandler når du tar kontakt med oss. Send melding her: https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/889718552. Du kan også ringe oss på telefon 02178.

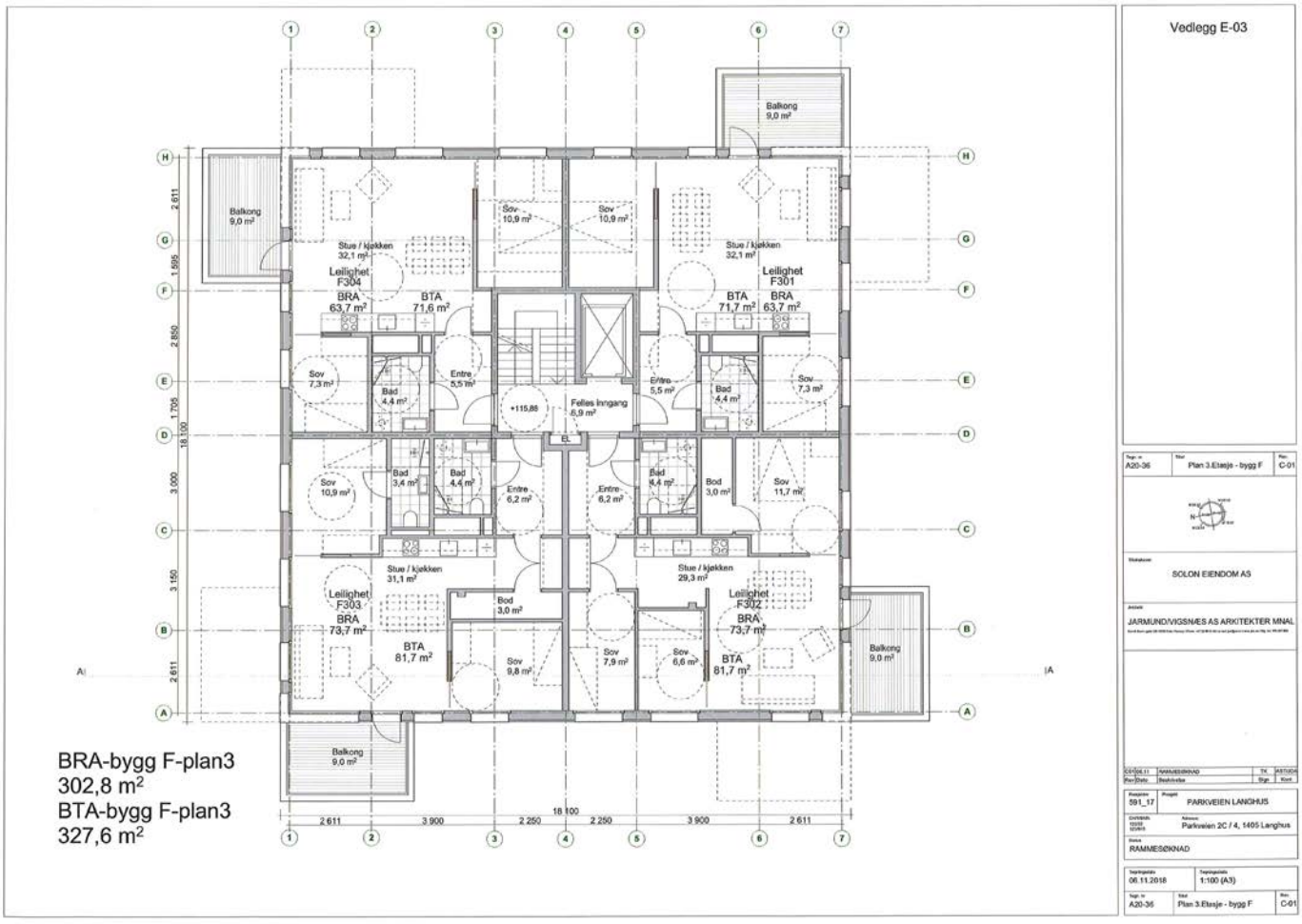
Med hilsen

Geir Widar Langård
Ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
EINAR JARMUND & CO AS

Kopi til:
LANGHUS BOLIGUTVIKLING AS
Nordre Follo kommune - Vei og Park
Nordre Follo kommune - VA plankoordinator Heidi Caroline Nymark
Geodata og oppmåling
Geodata og oppmåling, Svein Sortland


Vedlegg E-03
Balkong 9,0 m²
Balkong 9,0 m²
Balkong 9,0 m²
Balkong 9,0 m²
Leilighet F304
BRA 63,7 m²
BTA 71,6 m²
Leilighet F301
BRA 63,7 m²
BTA 71,7 m²
Leilighet F303
BRA 73,7 m²
BTA 81,7 m²
Leilighet F302
BRA 73,7 m²
BTA 81,7 m²
Stue / kjøkken 32,1 m²
Stue / kjøkken 32,1 m²
Stue / kjøkken 31,1 m²
Stue / kjøkken 29,3 m²
Sov 10,9 m²
Sov 10,9 m²
Sov 7,3 m²
Sov 7,3 m²
Sov 10,9 m²
Sov 11,7 m²
Sov 9,8 m²
Sov 7,9 m²
Sov 6,6 m²
Bad 3,4 m²
Bad 4,4 m²
Bad 4,4 m²
Bad 4,4 m²
Bad 4,4 m²
Bod 3,0 m²
Bod 3,0 m²
Entre 5,5 m²
Entre 5,5 m²
Entre 6,2 m²
Entre 6,2 m²
Felles inngang 6,9 m²
+115,86
EL
BRA-bygg F-plan3
302,8 m²
BTA-bygg F-plan3
327,6 m²
18 100
2 611
3 900
2 250
2 250
3 900
2 611
SOLON EIENDOM AS
JARMUND/VIGSNÆS AS ARKITEKTER MNAL
A20-36
Plan 3.Etasje - bygg F
C-01
391_17
PARKVEIEN LANGHUS
Parkveien 2C / 4, 1405 Langhus
RAMMESØKNAD
06.11.2018
1:100 (A3)



Utskriftsdato: 21.08.2026

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.**	122	**Bruksnr.**	32	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	29
Adresse	Parkveien 4D, 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
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner
- 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&kommunenummer=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** 5 171 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 5 171 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 5 171 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Langhus **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	1 364 m^2
KPHensynsonenavn	H320_1
KPFare	Flomfare
Delareal	4 129 m^2
KPHensynsonenavn	H310_1
KPFare	Ras- og skredfare
Delareal	2 335 m^2
KPHensynsonenavn	H220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442
Delareal	309 m^2
KPHensynsonenavn	H320_2
KPFare	Flomfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201404 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201404)
Navn	PARKVEIEN 2C og 4
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/4002/201404_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 637 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B5
	Delareal 1 646 m^2 **Formål** Uteoppholdsareal **Feltnavn** U3
	Delareal 230 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B7
	Delareal 484 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B4
	Delareal 483 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B6
	Delareal 210 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B3
	Delareal 23 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** f_V3
	Delareal 211 m^2 **Formål** Uteoppholdsareal **Feltnavn** U2

Delareal	125 m^2
RPHensynsonenavn	H570_1
Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø

Delareal	262 m^2
Formål	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
Feltnavn	B/F/K/T 1

Delareal	162 m^2
Formål	Uteoppholdsareal
Feltnavn	U4

Delareal	12 m^2
Formål	Renovasjonsanlegg
Feltnavn	R1

Delareal	12 m^2
Formål	Renovasjonsanlegg
Feltnavn	R2

Delareal	136 m^2
Formål	Torg
Feltnavn	f_T2

Delareal	261 m^2
Formål	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
Feltnavn	B/F/K/T 3

Delareal	17 m^2
RPHensynsonenavn	H140_1
RPSikring	Frisikt

Delareal	398 m^2
Formål	Torg
Feltnavn	f_T1

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201404 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201404)
Navn	PARKVEIEN 2C og 4
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/4002/201404_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 153 m^2 **Formål** Parkeringshus/-anlegg **Feltnavn** P

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202510 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202510)
Navn	Langhus gård sør (Langhus gård, delfelt 3)
Status	Planlegging igangsatt

Plantype	Detaljregulering

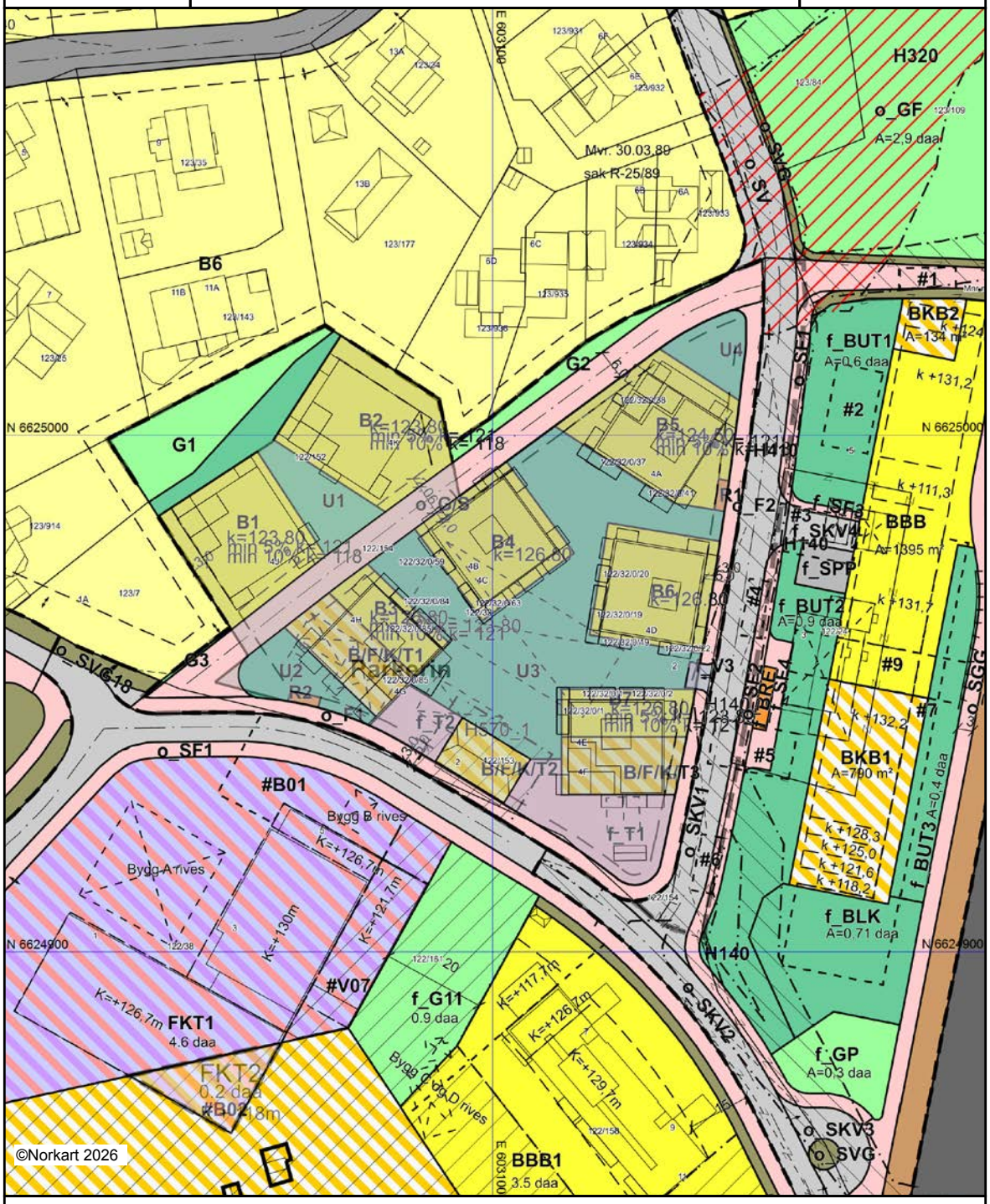
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 122/32/0/29
Adresse: Parkveien 4D
Dato: 21.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



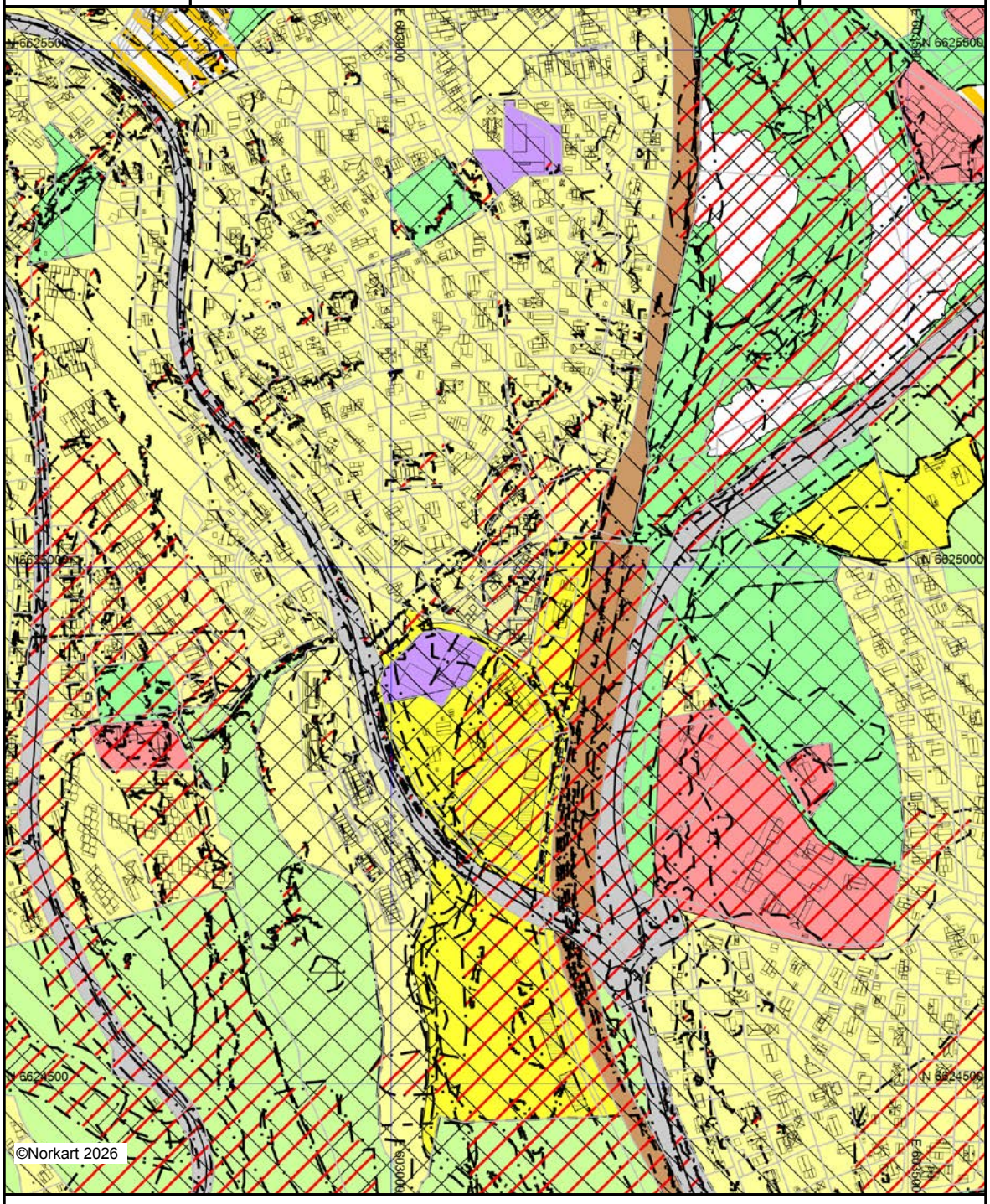
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 122/32/0/29
Adresse: Parkveien 4D
Dato: 21.08.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- 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
- Båndleggінggrense nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Veg - nåværende
- Bane- nåværende
- Kollektivknutepunkt - nåværende
- Parkering - nåværende
- Naturområde - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Sykkelveg - framtidig

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3207-122/32/0/29, Parkveien 4D, 1405 LANGHUS

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	10.08.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	10.08.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	01.06.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

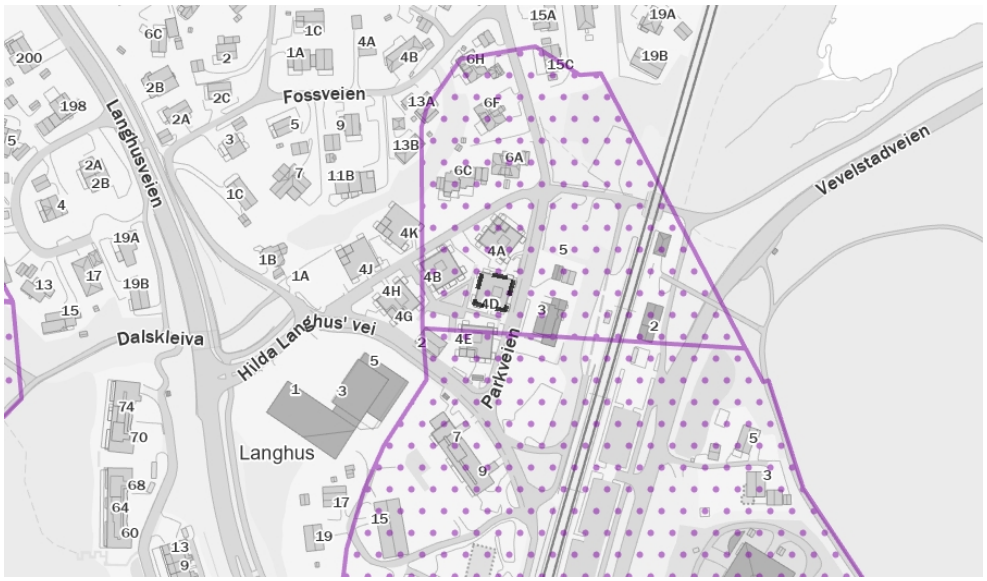
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.07.2026	Ikke funnet	0.38 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.49 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3.1 km
Flomfaresoner	10.08.2026	Ikke funnet	0.12 km
Forurenset grunn	10.08.2026	Ikke funnet	0.05 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	15.08.2026	Ikke funnet	0.2 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.08.2026	Ikke funnet	0.1 km
Skredfaresoner	10.08.2026	Ikke funnet	11.7 km
Stormflo	10.08.2026	Ikke funnet	4.2 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Kvikkleire

Sist sjekket:	10.08.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

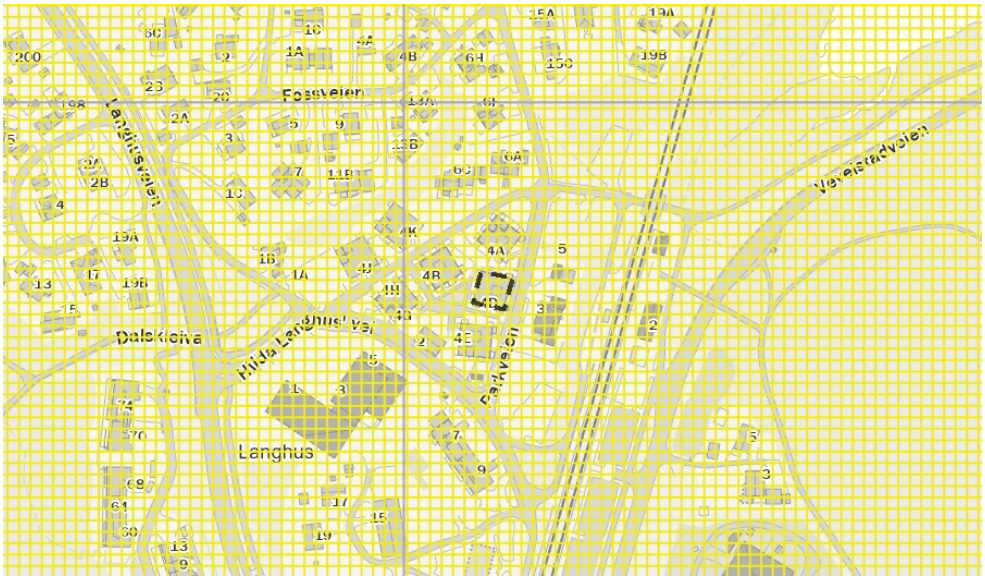
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	10.08.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

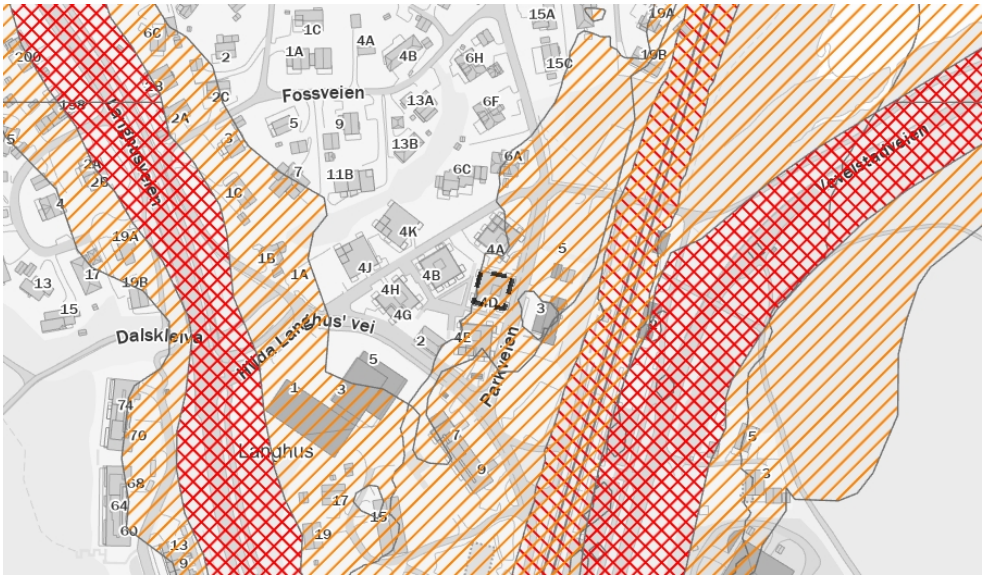
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

ambita

Støysoner

Sist sjekket:	01.06.2026		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

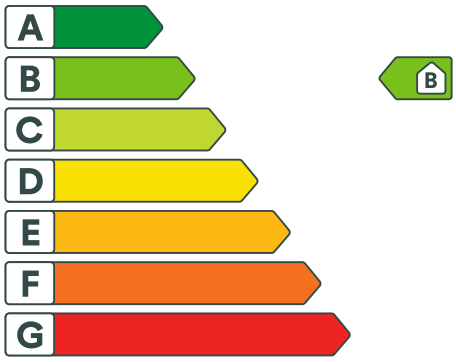
Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

enova

Energiattest



Adresse **Parkveien 4D, 1405 LANGHUS**	
Dato for energimerking **25.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-338449**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300733111**
Gårdsnummer **122**	Bruksnummer **32**
Seksjonsnummer **29**	Bruksenhetsnummer **H0303**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2021**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **73,7 m²**	Oppvarmet bruksareal **7,4 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **105,88 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **120,98 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **1 249 kWh**



Parkveien 4D, 1405 LANGHUS

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Parkveien 4D, 1405 LANGHUS

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: 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.

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Parkveien 4D, 1405 LANGHUS
Gnr 122, bnr 32, snr 29, , Gnr 122, bnr 155, , i Sameiet Parkveien Langhus med orgnr.: 928113612 i Nordre Follo kommune.
Oppdragsnr. 6042260198

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6042260198
Sist oppdatert 04.09.2026

Arsalan Syed
avdelingsleder/eiendomsmegler

Telefon: 466 32 727
E-post: arsalan.syed@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet