PRIVATMEGLEREN

ARNLJOT KJELDAAS' VEI 72

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

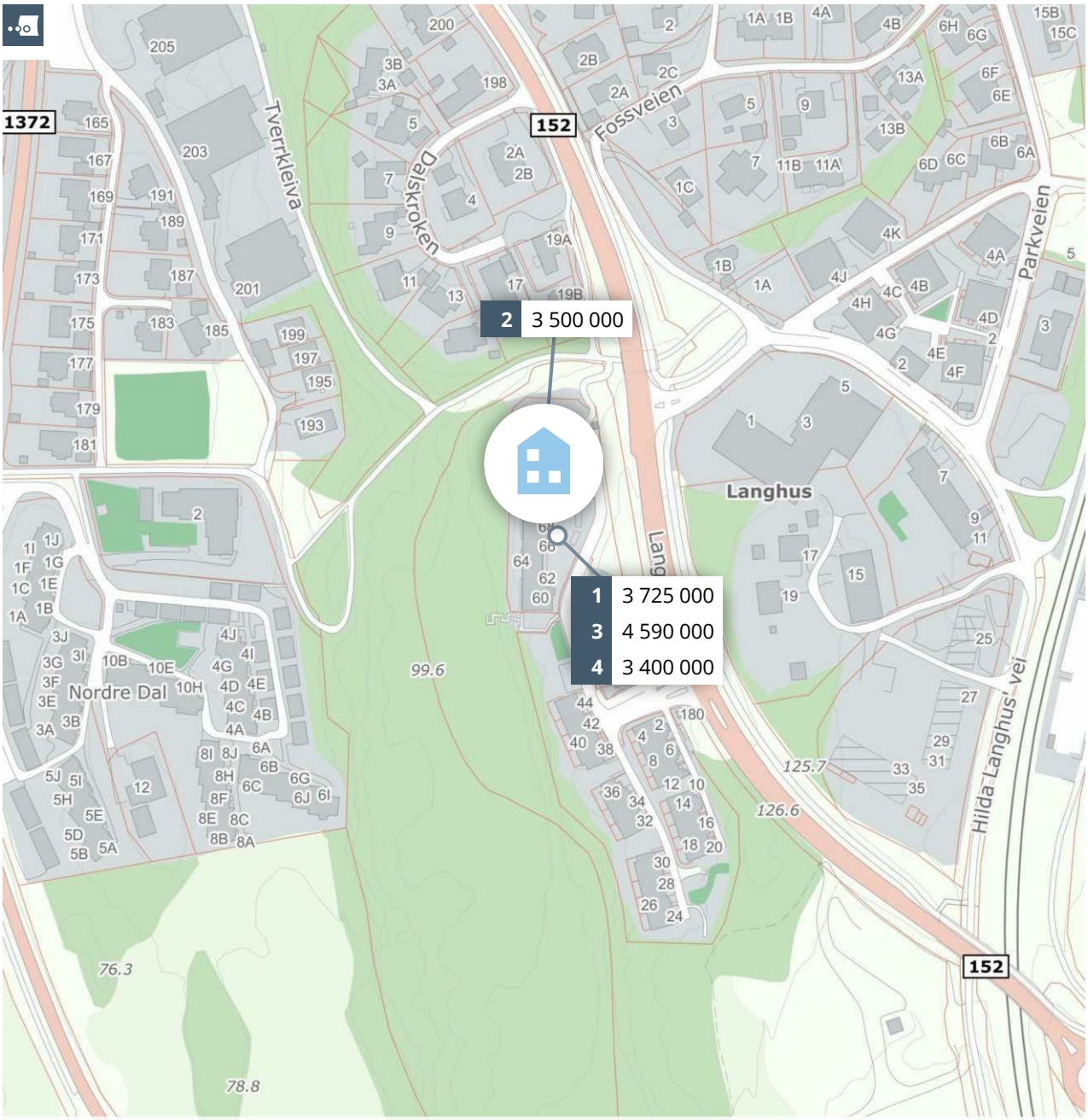
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ARNLJOT KJELDAAS' VEI 72

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 28.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Henrik Nicolay Aarstad Borchgrevink.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Arnljot Kjeldaas' vei 72, 1405 LANGHUS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 122 BNR 157 FNR 0 SNR 54 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Foss

Verdivurdert til

3 590 000

0	3 590 000	81 591
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	44 m²	5 m²	- m²	18 m²	- m²	- m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	1 622
Formue	15 555
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

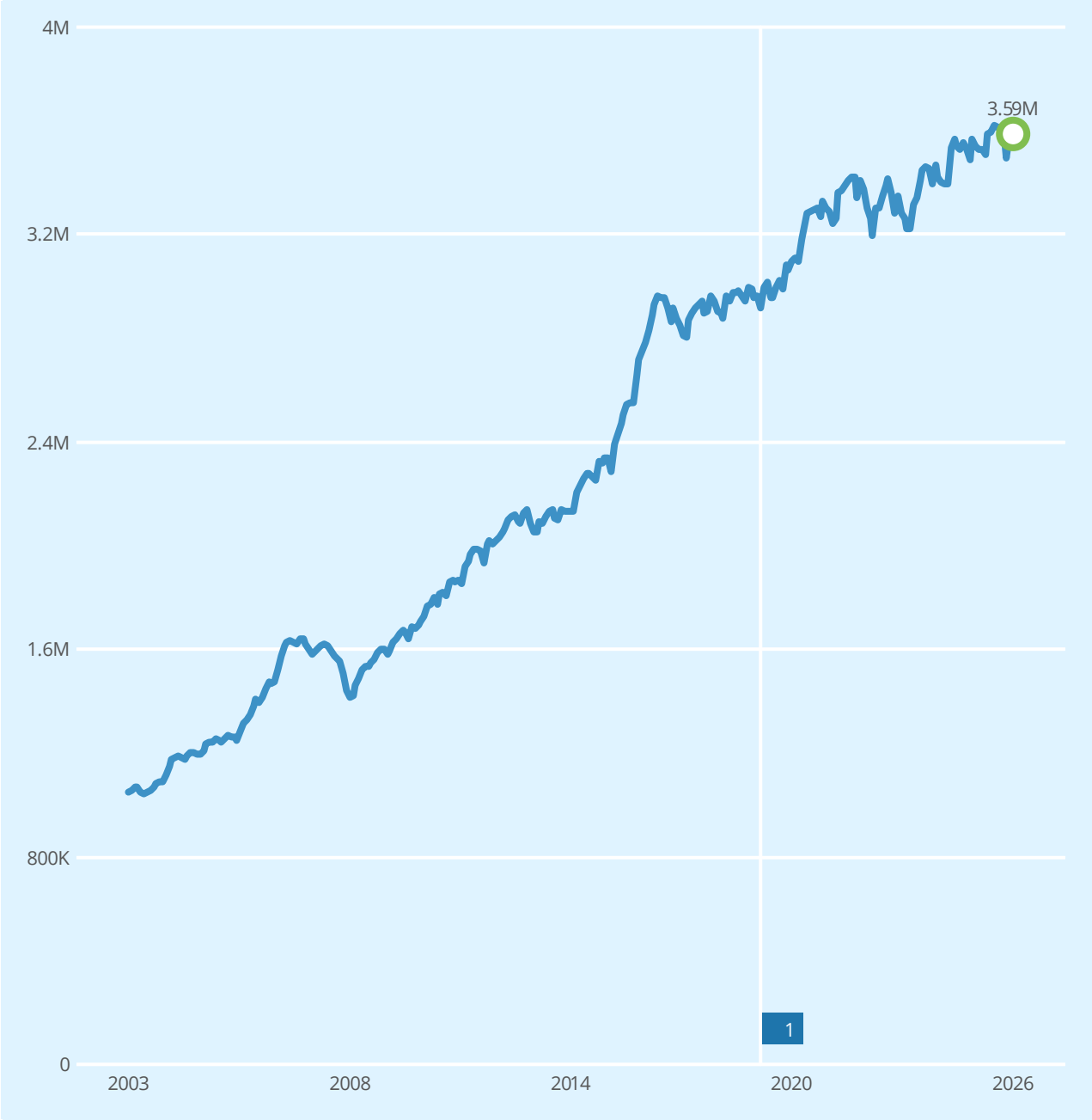
	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Arnljot Kjeldaas' vei 68 47 m²	2021	2. etg	1 sov	30.03.2026	3 590 000	**3 725 000**	0	3 725 000	**79 255**
2	Arnljot Kjeldaas' vei 74 47 m²	2021	1. etg	1 sov	13.11.2024	3 670 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**74 468**
3	Arnljot Kjeldaas' vei 68 65 m²	2021	2. etg	2 sov	07.09.2026	4 590 000	**4 590 000**	0	4 590 000	**70 615**
4	Arnljot Kjeldaas' vei 68 47 m²	2021	4. etg	1 sov	23.08.2024	3 850 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**72 340**

Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring hjemme hos dere, og har laget en Verdivurdering/E-takst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.10.2021		15.10.2021	-	3 090 000	-	3 090 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Garasje er kjøpt separat

Leiligheter til salgs i Foss grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

6.9M
6.7M
6 395 000 Prisantydning i snitt
6.1M
5.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
24
dager

Leiligheter solgt i Foss grunnkrets siste 9 mnd

11
leiligheter solgt

5.3M
5 164 000 Prisantydning i snitt
5 102 000 Salgspris i snitt
5.0M

Solgt i snitt i løpet av
65
dager

for 1.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

81 591 Arnljot Kjeldaas' vei 72
Totalpris 3 590 000

70 273 Foss grunnkrets i snitt siste 9 mnd

67 377 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 9 mnd

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Arnljot Kjeldaas' vei 72 , 1405 LANGHUS

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 122, bnr. 157, snr. 54

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 25.09.2026 **Rapportdato:** 28.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20692-2000 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** EP7945

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roar Slyngstad Fredriksen

TEK :NORGE

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Roar Slyngstad Fredriksen

roar.fredriksen@tek-norge.no

920 99 734

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Leilighet i bygning fra 2021. Leiligheten ligger i byggets 1.etasje, inneholder følgende rom: Entré, bad, stue/kjøkken og soverom. Ekstern bod i kjeller.

Leiligheten virker å være i normalt god stand, oppleves som godt ivaretatt og gir generelt et bra helhetsinntrykk.

Boligen fer oppført med referanse i byggteknisk forskrift 2010/2017 (Tek 10/17) med alt det innebærer av ventilasjonskrav, varmegjenvinning, isolasjonskrav, dokumentasjonskrav m.m.
Dokumentasjonskravet er ivaretatt ved ferdigattest.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Isolerglassvinduer og terrassedør i trekarm. Produsert i 2020.

Ytterdør i lakkert tre med glassfelt.

Vestvendt delvis overbygget terrasse i betongkonstruksjoner på ca 18 m2 med utgang/adkomst fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Fliser og parkett.
Overflater vegger med: Glatte malte overflater og fliser.
Overflater tak med: Glatte malte overflater og betongelementer.

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

Innerdører bestående av slett fyllingsdør, dør med glass og skyvedører.

Det er montert diverse garderobeløsninger.
Det er montert solskjerming på kjøkkenvinduer.
Det er montert opplegg for internett.
Det er montert skyvedørsgarderober.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2021. Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest.

Vegger med fliser. Tak med malte plater. Det er innfelte downlights i taket.
Gulv med fliser. Det er varmekabler i gulvet.
Sluk i plast med uttagbar vannlås. Det er synlig smøremembran klemt i sluket.
Badet er innredet med servant med underskap, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørnet og vegghengttoalett med utvendig sisterne.
Våtrommet har balansert ventilasjon. Det er spalte under dørblad for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap m/fryser.
Det er montert automatisk lekkasjesikring og komfyrvakt.
Det er montert sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon som er felles for bygget. (Ikke eget ventilasjonsanlegget i leiligheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system fra byggeår. Fordelerskap for forbruksvann er plassert på vegg i garderobeskap på soverommet. Det er etablert avrenning fra skapet til badet. Hovedinntak for vann med målere og stoppekraner er plassert i skapet.
Varmtvann gjennom felles opplegg for bygget.

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i boligen. Avløpsrør for øvrig i plast.

Sentralt mekanisk balansert ventilasjonsanlegg/avtrekk.
Tilluft i oppholdsrom/ soverom og avtrekk på bad.
Aggregat er felles for bygget.

Vannbåren radiatorvarme via felles opplegg for bygget. Fordelerskap for vannvarme er plassert i vegg i garderobeskap på soverommet.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i entre. Fordelingstavle med automatsikringer. Samsvarserklæring og kursfortegnelse i skapet. Egen IKT del med ruter for internett.

Det er montert røykvarslere og sprinklere. Det er pulverapparat for slukning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

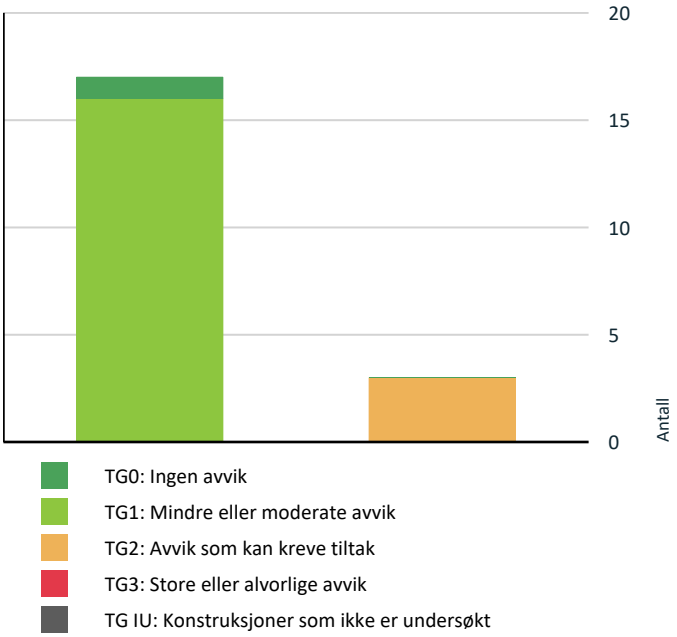
Boligbygg med flere boenheter

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

Byggemeldt planskisse fra 2019, stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.
Objektet er ett dødsbo, det foreligger få eieropplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2021

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Isolerglassvinduer og terrassedør i trekarm. Produsert i 2020.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i lakkert tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:

• Døren «tar» i terskel.

Konsekvens/tiltak

• Dør bør justeres.



Dør «tar» i terskel.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Vestvendt delvis overbygget terrasse i betongkonstruksjoner på ca 18 m2 med utgang/adkomst fra stue. Bruksunderlag med betongheller. Rekkverk i stålkonstruksjoner ca 1,2 m høyde.
Det er montert belysning, blomsterkasser og stikkontakter i tilknytting til terrassen.

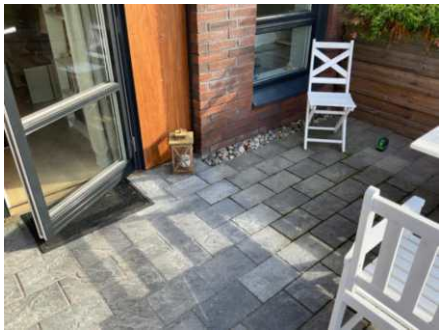
Vurdering av avvik:

• Ved kontroll av fallet på terrassen er det under anbefalt terrengfall fra bygget 1:50 3 meter ut fra bygningen og døren ligger i høyde med utenfor liggende betongheller.

Konsekvens/tiltak

• Det bør kontrolleres jevnlig i perioder med styrtregn for å sikre at vann ledes vekk fra bygning/dør. Det kan ikke utelukkes behov for å etablere fall i henhold til anbefalinger i byggforsk.

Tilstandsrapport



Fallmåling med laser.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater gulv med: Fliser og parkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater vegger med: Glatte malte overflater og fliser.
Overflater tak med: Glatte malte overflater og betongelementer.

høyde mellom gulv og tak i stuen er 2,48 meter.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

Etasjeskilleren er ikke vurdert i denne rapporten. Denne bygningsdelen omfattes ikke av forskrift til avhendingslova, og det er derfor ikke stilt krav om tilstandsvurdering av etasjeskiller for denne boligen.

Radon

Beskrivelse

Det er fremvist ferdigatest på boligen som forutsetter at radontiltak er utført.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører bestående av slett fyllingsdør, dør med glass og skyvedører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om at det har vært skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten. Det ble ikke observert symptomer etter dette på befaringen.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er montert diverse garderobeløsninger.
Det er montert solskjerming på kjøkkenvinduer.
Det er montert opplegg for internett.
Det er montert skyvedørsgarderober.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2021.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser. Tak med malte plater. Det er innfelte downlights i taket.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Det er varmekabler i gulvet.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk i plast med uttagbar vannlås. Det er synlig smøremembran klemt i sluket.

Tilstandsrapport



Sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servant med underskap, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørnet og vegghengttoalett med utvendig sisterne.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

• Det er etablert spalte for tilluft, spalten er mindre enn det som anbefales for god luftgjennomstrømming.

• Spalte bør økes for bedre luft tilførsel.



Liten spalte.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble borret 73 mm hull fra tilliggende konstruksjon til badet. (Soverom.) Badet har stålstendere og fuktsøk med pigger er ikke mulig. Det ble foretatt luftfuktighetsmåling i konstruksjonen, målinger viser RF 47,3%, temp 23grader. Dette ansees som tørt.
Det ble foretatt visuell kontroll i borrehullet. Ingen skadesymptomer ble observert.

Tilstandsrapport



Fuktmåling med probe.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap m/fryser.
Det er montert automatisk lekkasjesikring og komfyrvakt.
Det er montert sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon som er felles for bygget. (Ikke eget ventilasjonsanlegget i leiligheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system fra byggeår. Fordelerskap for forbruksvann er plassert på vegg i garderobeskap på soverommet. Det er etablert avrenning fra skapet til badet. Hovedinntak for vann med målere og stoppekraner er plassert i skapet.

Varmtvann gjennom felles opplegg for bygget.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i boligen. Avløpsrør for øvrig i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Sentralt mekanisk balansert ventilasjonsanlegg/avtrekk.
Tilluft i oppholdsrom/ soverom og avtrekk på bad.

Aggregat er felles for bygget.

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren radiatorvarme via felles opplegg for bygget. Fordelerskap for vannvarme er plassert i vegg i garderobeskap på soverommet.

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

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i entre. Fordelingstavle med automatsikringer. Samsvarserklæring og kursfortegnelse i skapet. Egen IKT del med ruter for internett.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarslere og sprinklere. Det er pulverapparat for slukning.

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

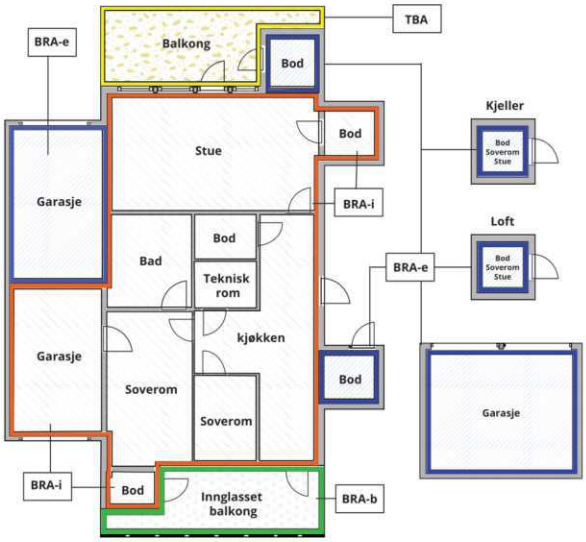
Hva er måleverdig areal?

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)**
1.Etasje	44			44	18
Kjeller		5		5	
SUM	**44**	**5**			**18**
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

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

Kommentar

Rom (bod) 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldt planskisse fra 2019, stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2026	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	LARS BJØRNUNG HELLAN	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	122	157		54	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Arnljot Kjeldaas' vei 72

Hjemmelshaver
Bjørnung Gro

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med beliggenhet på Langhus. Ca. 4,5 km til Ski sentrum med variert service/forretnings tilbud
2 km til Langhus senter. Kort avstand til kollektivmuligheter med buss eller tog. Kort avstand til skoler og barnehager.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Parkering

Oppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Klargjort for montering av el-billader. (Ladeboks ikke montert.)

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
JM Leveransebeskrivelse.		Ikke gjennomgått i detalj av takstmann.	Ikke gjennomgått		Nei
JM		Beskrivelse av oppbyggging av baderom fra entreprenør. Ikke datert	Gjennomgått	3	Nei
JM	02.10.2019	Byggemeldt planskisse for leiligheten.	Gjennomgått	1	Nei
Nordre Follo kommune	02.03.2023	Ferdigattest	Gjennomgått	3	Nei
Eiers sønn	25.09.2026	Spørsmål om el-anlegg, besvart av eiers sønn.	Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring		Objektet er et bo og egenerklæringen er ikke utfylt iht. vilkår.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 fem 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.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ski	Oppdragsnr.	327260122
Addresse	Arnljot Kjeldaas' vei 72		
Postnr.	1405	Sted	LANGHUS
Selgers navn	Gro Bjørnung		
Selgers navn	LARS BJØRNUNG HELLAN		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Gro Bjørnung

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Lars Bjørnung Hellan

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 28.09.2026

Signert av *LARS BJØRNUNG HELLAN*

Initialer selger:
L B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Arnljot Kjeldaas' vei 72

Nabolaget Foss - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Langhus skole (1-7 kl.) 425 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 266 elever, 13 klasser	19 min 1.6 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 445 elever, 27 klasser	6 min 2.5 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 241 elever, 18 klasser	9 min 4.5 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	7 min 4 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	8 min 5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Dalstunet barnehage (1-5 år) 58 barn	4 min 0.3 km
Langhus barnehage (1-5 år) 94 barn	9 min 0.7 km
Tussestien barnehage (1-5 år) 57 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Langhus Gård	3 min
Coop Extra Langhus	9 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Langhus Nærsenter	14 min
Apotek 1 Langhus	14 min
Ski Vinmonopol	9 min

SPORT

Langhus skole	9 min
Vevelstadåsen skole	18 min
Puls Langhus	3 min
PULS Bøleråsen	7 min

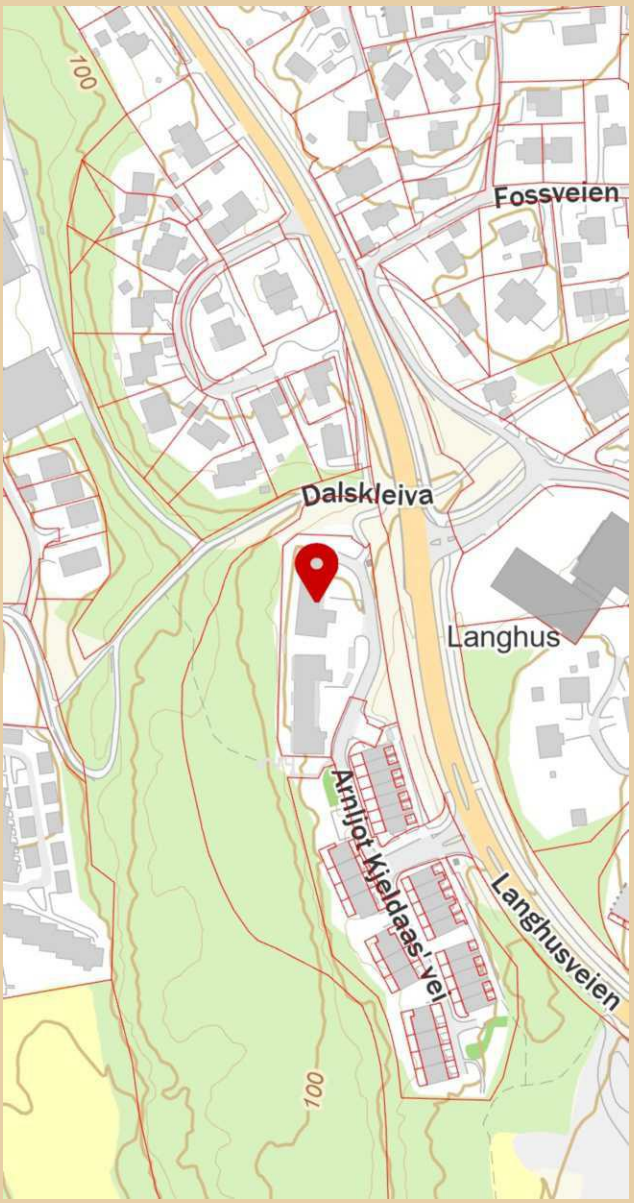
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

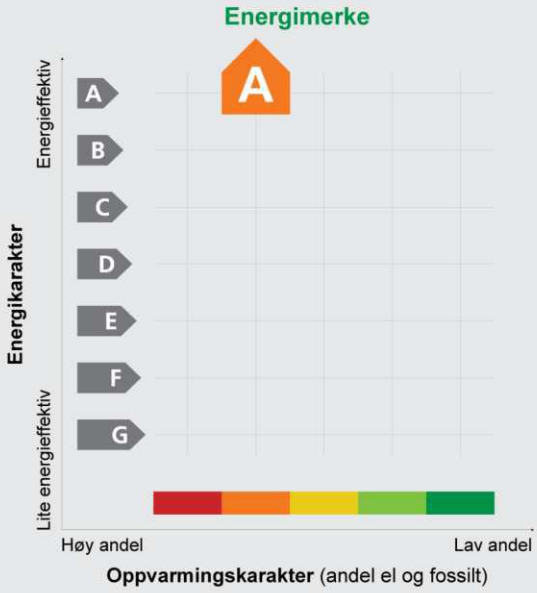
- Tog
- Egen bil



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

ENERGIATTEST

Adresse	Arnljot Kjeldaas' vei 72
Postnr	1405
Sted	LANGHUS
Leilighetsnr.	
Gnr.	122
Bnr.	157
Seksjonsnr.	54
Festenr.	
Bygn. nr.	300791158
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1316184
Dato	23.09.2021



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ MIWW

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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2021	
BRA:	2124,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	30.06.2021	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.015	

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Arnljot Kjeldaas' vei 72
Postnr/Sted: 1405 LANGHUS
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 23.09.2021 16:59:14
Energimerkenummer: A2021-1316184
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ MIWW

Gnr: 122
Bnr: 157
Seksjonsnr: 54
Festenr:
Bygnr: 300791158

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

Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3020
Gnr.	122
Bnr.	157
Snr.	54
Fnr.	
Gateadresse	Arnljot Kjeldaas' vei 72
Postnummer	1405
Poststed	LANGHUS
Bygningsnr.	300791158
Bolignr.	H0101
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	23.09.2021
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2021

Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Areal yttervegger	1361 m²
Areal tak	482 m²
Areal gulv	482 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	402 m²
Oppvarmet BRA	2124 m²
Totalt BRA	2124 m²
Oppvarmet luftvolum	5410 m³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,09 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,84 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	93,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	30.06.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	88 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	87 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,38 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,38 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,49 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	168 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,67
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,21
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,79
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,96
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,31
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	MIWW

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	21,1
Ventilasjonsvarme	1,5
Varmtvann	29,8
Vifter	5,0
Pumper	0,3
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	86,6

Beregnet levert energi ved normalisert klima	165604 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	77,95 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	92968 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	77,95 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	165604 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	165604 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	165604 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	80,6 %

Frontline Follo AS
v/Henrik Borchgrevink
Rådhusplassen 2F, 1430 ÅS
E-post: henrik.borchgrevink@privatmegleren.no

Deres ref.: 327260122 . Vår ref.: 2333-1-54 Dato: 23.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Langhus Gård Utsikten Boligsameie
Organisasjonsnr:	928060624
Seksjonseier:	Bjørnung (bo), Gro
Medeier:	
Leilighetsnummer:	54
Adresse:	Arnljot Kjeldaas' Vei 72, 1405 LANGHUS
Seksjonsnummer:	54
Gnr.	122
Bnr.	157

Opplysninger om boligselskapet:

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

Felleskostnadene går ned med 25% fra 1. juli. Fjernvarme og varmt vann vil fra juli få individuelle målere og bli belastet for hver måned på etterskudd via felleskostnadene med en egen varelinje som vil hete "Månedlig avregning". Det er Techem som gjør disse beregningene etter forbruk.
Boligselskapet har, fra 01.06.2026, avtale med Techem om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til oppvarming og varmt tappevann 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 Techem og hente ut informasjon om ditt forbruk. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem AS sine sider https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifteskjema. Utfylt eierskifteskjema sendes til kundeservice@techem.no. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no.
Sameiets parkeringsplasser er seksjonert i egen næringsseksjon, snr. 58 (ideell 1/57 av gnr. 122, bnr. 157 og snr. 58 i Nordre Follo kommune). Parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne, (Langhus Gård Utsikten Garasjesameie). Rettigheter og plikter fremgår av garasjesameiets vedtekter, se vedlegg. Hver p-plasser utgjør en sameiebrøk/eierandel 1/57. Eierandel kan dersom den ikke selges sammen med eierseksjon i Langhus Gård Utsiken boligsameie kun selges eller overføres til andre seksjonseiere innenfor Langhus Gård Utsikten boligsameie. Megler må sørge for at kjøper (ny sameier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka. Garasjeplassene kan kun leies ut sammen med boligen eller til andre seksjonseiere i sameiet. Felleskostnadene inneholder ikke TV/ bredbånd. Sameiet har en avtale med Homenet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 1 621,75,-
<u>Herav:</u>

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	100,00	
Felleskostnader	1 521,75	

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:	518,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	15 555,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Stine Hermandsen Veiberg pr. e-post: stine.veiberg@obos.no eller telefon: 22 86 56 19.

Annen informasjon:

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

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

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. 2333

LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

20. mai 2026 kl. 18:00, Speiderhuset, Bøhlerveien 6, 1405 Langhus..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til 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.

Annen informasjon

Det blir et beboermøte etter det formelle årsmøtet.

Det blir ikke trykket opp noen innkallinger til møtet.
Ved behov for fysisk innkalling kontakt stine.veiberg@obos.no

Digital registrering ved fremmøte. Ikke nødvendig med registreringsblankett. Men fullmakter må være med skriftlig

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport 2025-2026 og årsregnskap 2025
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak
Stine Veiberg er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Det foreslås at de stemmeberettigete blir godkjent.

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 2025-2026 og årsregnskap 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2333 Årsrapport 2025-2026.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Her er valgkomiteens forslag til nytt styre:

Styreleder: Christian Mo, gjenvelges for ett år.
Styremedlem: Jonas Beenfeldt, gjenvelges for to år.
Styremedlem: Andreas Høieggen, ny velges for to år.
Styremedlem: Line Andersen, ikke på valg
Styremedlem: Torbjørn Pedersen, ikke på valg
Varamedlem: Ståle Johannesen, ett år.
Varamedlem: Eli Knotten, ett år.

Hilsen
Arild Jørgensen

Roller og kandidater

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

- Christian Mo
  Valgkomiteens innstilling - Gjenvalg

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

- Andreas Høieggen
  Valgkomiteens innstilling - Ny
- Jonas Beenfeldt
  Valgkomiteens innstilling - Gjenvalg

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

- Eli Knotten
  Valgkomiteens innstilling - Gjenvalg
- Ståle Johannesen
  Valgkomiteens innstilling - Gjenvalg

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

ÅRSRAPPORT FOR 2025-2026

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen
Arild Jahren og Arild Jørgensen

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

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:
122 157

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

Langhus Gård Utsikten Sameie har ingen ansatte.

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

STYRETS ARBEID 2025

STYREMØTER

Vi har hatt 12 styremøter (06.01.2025, 10.02.2025, 31.03.2025, 03.04.2025, 28.04.2025, 22.05.2025, 17.06.2025, 26.08.2025, 30.09.2025, 14.10.2025, 28.10.2025 og 18.11.2025).

Styrets arbeid i 2025

Styret i Langhus Gård Utsikten Boligsameie har i 2025 hatt et omfattende og aktivt arbeid knyttet til både drift, økonomi, tekniske anlegg og beboerrelaterte saker. Styret har avholdt regelmessige styremøter gjennom året og behandlet saker i tråd med vedtekter, gjeldende regelverk og vedtak fattet på årsmøtet.

Drift og tekniske forhold

En betydelig del av styrets arbeid i 2025 har vært knyttet til oppfølging av varmeanlegget i sameiet. Styret har over tid fulgt opp gjentatte utfordringer knyttet til drift og stabilitet i anlegget, og har hatt dialog med både utbygger (JM), rørentreprenør og ekstern rådgiver. Som en del av dette arbeidet aksepterte styret en løsning der JM dekket kostnadene for rensing av varmeanlegget for å sikre bedre vannkvalitet og drift.
Fra årsmøtet i 2025 har styret iverksatt individuell måling av varme og varmtvann. Det ble innhentet og vurdert tilbud fra flere leverandører, og styret har lagt betydelig arbeid i å sammenligne tekniske løsninger, kostnader, finansieringsmodeller og brukergrensesnitt. Saken ble behandlet på årsmøtet og fulgt opp videre av styret, med beslutning om å gå videre i kontraktsforhandlinger for implementering vinteren 2026.
Styret har ellers fulgt opp ulike tekniske og bygningsmessige forhold, herunder ventilasjon, heiser, elektriske anlegg, vannlekkasjer, avfallsanlegg, uteområder og garasje. Nødvendige befaringer er gjennomført, og saker er fulgt opp mot beboere, leverandører og forretningsfører.

Økonomi, regnskap og budsjett

Styret har hatt ansvar for forsvarlig økonomistyring og oppfølging av sameiets økonomi. Årsregnskapet for 2024 ble behandlet, godkjent og signert av styret, og revisors merknader ble fulgt opp i samarbeid med OBOS og revisor.
Videre har styret utarbeidet og vedtatt budsjett for 2026. I denne sammenheng ble det gjort vurderinger av felleskostnader, hvor styret besluttet å avvente eventuelle justeringer i påvente av overgang til individuell måling av varme og varmtvann. Styret har også behandlet saker knyttet til styrehonorar og likviditetsforvaltning.

Årsmøte og formelle forhold

Styret har forberedt og gjennomført ordinært årsmøte i mai 2025. Dette arbeidet har omfattet utarbeidelse av årsberetning, klargjøring av saker til behandling, innkalling i henhold til lovpålagte frister samt praktisk tilrettelegging for gjennomføring av møtet.
Etter årsmøtet gjennomførte styret konstituering med fastsettelse av roller og ansvar, og nødvendige oppdateringer ble gjort overfor forretningsfører og relevante registre.

Parkering og gjesteparkering

Styret har videre arbeidet med problemstillinger knyttet til parkering og gjesteparkering, herunder utredning av mulige løsninger og dialog med kommunen. Det er innhentet bistand for utarbeidelse av tegnings- og søknadsgrunnlag for eventuell dispensasjon, og saken er fulgt opp gjennom året.

I tillegg har styret engasjert parkerings selskap for håndheving av parkeringsregler i sameiet. Etter vurdering av ulike leverandører og løsninger ble det inngått avtale om parkeringskontroll foran blokkene med Østlandskeparkering AS for å sikre bedre etterlevelse av gjeldende regler. Her ble det tatt inn at uniformerte håndverkerbiler kan stå parkert mellom 7-17, hjemmetjeneste med uniformerte bil fra kommunen 24/7 og mulighet for å gi biler dispensasjon i fbm. flytting og liknende. I det siste tilfellet må styret orienters og registrere bil nr. i en egen nett tilgang.

HMS og internkontroll
Styret har hatt fokus på helse, miljø og sikkerhet (HMS) og internkontroll, i tråd med gjeldende regelverk. Dette har omfattet gjennomgang og oppfølging av HMS-rutiner i Styrerommet, gjennomføring av HMS-runder samt oppfølging av lekeplasser og tilhørende kontrollrapporter. Eventuelle avvik er fulgt opp overfor ansvarlige parter.

Beboerkommunikasjon og daglig drift
Styret har lagt vekt på god dialog med beboerne og har gjennom året behandlet og besvart henvendelser via e-post og Vibbo. Informasjon om pågående saker, dugnad, parkering, brannsikkerhet og andre forhold er løpende formidlet til beboerne. Styret har også fulgt opp enkeltsaker knyttet til blant annet skadedyr, nøkler, adgangssystemer og praktiske driftsforhold.

SOSIALT
Også i år arrangerte vi en enkel julegrantenning søndag 30. november 2025 for alle beboerne i Utsikten 1 og 2. Det ble servert gløgg og pepperkaker mens man slo av en uformell prat med naboene. Været kunne vært bedre 🌕 😊

PLANER FOR NESTE PERIODE - > 2026
Vi bor i 5 år gamle blokker. Vi jobber fortsatt tett opp mot JM for å få ferdigstilt alt i blokkene etter 1års befaringen med JM. Det vil bli et løp mot JM før 5 års fristen i Bustadoppføringslova.
Så tenker vi å engasjere noen selskaper til å hjelpe til med en vedlikeholdsplan. Det går spesielt på forhold der vi ikke har serviceavtaler.

Serviceavtaler og andre avtaler:
Heisene, Orona Norway AS
Internkontroll Elektro, Akershus Elektro AS
Brann og nødlys anlegget, Hedengren Security AS
Rørlegger med varmeanleggene, Østfold Rør AS
Ventilasjonsanleggene, Solland Ventilasjon AS
Røykluker, Everlite AS
Garasjeporten, Nassau-Nordport AS
Låser og dørautomatikk, Certego
Lekeplassene, Lekeplassinspektøren AS
Utrykning, Follo Brannvesen IKS
Parkering, Østlandskeparkering AS
Fiber, Global Connect AS
Alarmoverføring, ADDsecure
Videoovervåkning, Skan-Kontroll
Hjertestartere, Førstemann
Forretningsfører, OBOS

ÅRSREGNSKAPET 2025

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

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.
Det ble et overskudd på kr 587 049 i 2025.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet.
Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 433 729.
Dette er en god arbeidskapital.

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 ingen endringer i felleskostnadene fra 1.1.26.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Avtale om energiavregning – Techem
Styret jobber med en avtale om månedlig faktisk forbruk av energikostnader med Techem. Dette innebærer måling og avlesning av varmt tappevann og radiator varme.
Styret vil informere nærmere om dette på beboermøtet og det vil bli lagt ut informasjon på VIBBO så snart alle avtaler er i orden.

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

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

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

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 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 kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Z406S-XIOHX-F28V8-OADOT-K4DDG-W56BE

LANGHUS GÅRD UTSIKTEN SAMEIE
ORG.NR. 928060624, KLIENTNR. 2333

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 305 560	2 252 344	2 305 560	2 305 560
Andre inntekter	3	34 703	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 340 263**	**2 252 344**	**2 305 560**	**2 305 560**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 445	-20 445	-21 000	-21 000
Styrehonorar	5	-145 000	-145 001	-145 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-13 037	-10 207	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-108 195	-104 035	-107 000	-111 000
Konsulenthonorar		-13 185	-13 500	-12 000	-62 000
Drift og vedlikehold	7	-461 329	-448 895	-562 000	-711 000
Forsikringer		-204 075	-178 908	-215 000	-240 800
Energi/fyring	8	-528 114	-638 930	-850 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 588	-3 588	-4 000	-4 000
Andre driftskostnader	9	-303 847	-305 141	-332 000	-343 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 800 815**	**-1 868 650**	**-2 258 000**	**-2 252 800**
DRIFTSRESULTAT		**539 448**	**383 694**	**47 560**	**52 760**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	47 601	32 787	0	40 000
Finanskostnader		0	-30	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**47 601**	**32 757**	**0**	**40 000**
ÅRSRESULTAT		**587 049**	**416 451**	**47 560**	**92 760**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		587 049	416 451		

Dokument-ID 09222115557576158190

LANGHUS GÅRD UTSIKTEN SAMEIE
ORG.NR. 928060624, KLIENTNR. 2333

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		377	2 247
Forskuddsbetalte kostnader		72 751	48 689
Andre kortsiktige fordringer	11	4 248	0
Driftskonto OBOS-banken		193 027	594 076
Sparekonto OBOS-banken		1 301 355	374 540
SUM OMLØPSMIDLER		**1 571 758**	**1 019 552**
SUM EIENDELER		**1 571 758**	**1 019 552**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 433 729	846 680
SUM EGENKAPITAL		**1 433 729**	**846 680**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 713	34 287
Leverandørgjeld		102 316	138 585
SUM KORTSIKTIG GJELD		**138 029**	**172 872**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 571 758**	**1 019 552**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 22.04.2026, Digital signering,
Styret i Langhus Gård Utsikten Boligsameie

Christian Mo/S/ Jonas Beenfeldt/S/ Line Andersen/S/
Torbjørn Pedersen/S/ Erling-Magne Netskar/S/

Dokument-ID 09222115557576158190

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader etter sameierbrøken	2 237 160
Garasje, kr 100 pr. garasjeplass	68 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 305 560**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Elbil lader montert i 2025	33 900
Nettinnbetalinger *(tester)*	3
Utleie	800
SUM ANDRE INNTEKTER	**34 703**

Dokument-ID 09222115557576158190

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-145 000
SUM STYREHONORAR	**-145 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-8 900

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 037
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 037**

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger *(Certego AS osv.)*	-118 266
Drift/vedlikehold VVS *(Østfold Rør AS)*	-86 526
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 386
Drift/vedlikehold heisanlegg *(Orona Norway og Heiskontrollen AS)*	-76 930
Drift/vedlikehold brannsikring *(Everlite AS, Follo Brannvesen, Addsecure)*	-30 361
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg *(Solland)*	-59 943
Drift/vedlikehold garasjeanlegg *(Akershus Elektro, Parqio og Nassau-Norport)*	-72 770
Kostnader dugnader	-149
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-461 329**

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi *(Fortum Strøm AS, Aneo, Movel osv.)*	-528 114
SUM ENERGI / FYRING	**-528 114**

Dokument-ID 09222115557576158190

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester *(Facilitec AS)*	-212 687
Renhold ved firmaer *(Leko Matter AS)*	-29 524
Snørydding *(Facilitec AS og Harald Grønvold AS)*	-30 869
Andre driftskostnader	-12 340
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 900
Andre kontorkostnader	-310
Bank- og kortgebyr	-3 049
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-6 168
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-303 847**

NOTE 10

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	19 097
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 452
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 815
Andre renteinntekter	237
SUM FINANSINNTEKTER	**47 601**

NOTE 11

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fellesutgift for mai 2025 - faktureres i 2026	4 248
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**4 248**

Dokument-ID 09222115557576158190

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 20.05.26
Selskapsnummer: 2333 **Selskapsnavn:** LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2025 for LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap 2024

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 145 000.

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

✓ **Vedtatt.**

7. Felling av den store furua

Fremmet av: Anne Mette Moe

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

Ønsker en avstemming om å fjerne furu treet

Mvh

Anne Mette Moe

Arnljot Kjeldaas vei 68, 3 etg

Mobil 98644628

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

Forslag til vedtak:

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

8. Individuell måling av varmt tappevann og radiator varme

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

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

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

Finansieringsløsninger - kjøp eller leie av utstyr

Kjøp av anlegg – engangsinvestering

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

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

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

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

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

Sak fra Kristoffer Dyrhaug Lund i seksjon 10.

7.2 Utleie av p-plass

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

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

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

Styrets innstilling
Styret stemmer imot forslag.

> **Forslag til vedtak:**

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

10. Valg av tillitsvalgte

Fra valgkomiteen ved Ståle Johannesen og Arild Jahren:

Forslag til styresammensetting for Langhus Gård Utsikten Sameie

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

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

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

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

Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

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

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Christian Mo

Følgende stilte til valg:
Christian Mo

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Line Andersen
Torbjørn Pedersen

Følgende stilte til valg:
Line Andersen
Torbjørn Pedersen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ståle Johannesen
Eli Knotten

Følgende stilte til valg:
Ståle Johannesen

Eli Knotten

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Arild Jahren
Arild Jørgensen

Følgende stilte til valg:
Arild Jahren
Arild Jørgensen

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

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

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

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

V E D T E K T E R

for

Langhus Gård Utsikten Boligsameie

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Langhus Gård Utsikten Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 04.10.2021.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 57 boligseksjoner (heretter bolig eller boligseksjonene) og 1 næringsseksjon for parkering (heretter parkering eller parkeringsseksjonen) på eiendommen gnr. 122, bnr. 157 i Nordre Follo kommune.

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

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

BESKYTTET

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering
Sameiets parkeringsplasser er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 58.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Rettigheter og plikter fremgår av parkeringsseksjonens vedtekter, se vedlegg 1.

4-3 Kostnadsfordeling
Garasjeseksjonen bærer sine særkostnader og sin andel av seksjonssameiets felleskostnader, jf 6-1 (4).

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan bestille ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret tar i mot bestilling og administrerer dette. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

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

BESKYTTET

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

BESKYTTET

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

BESKYTTET

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Langhus Gård Utsikten Garasjesameie (parkeringsseksjonen)

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

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

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

(3) Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

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

12 Langhus Gård Fellesarealsameie/Driftsforening

Det kommer punkter her når driftsforeningen er opprettet.

13 Diverse opplysninger

13-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

BESKYTTET

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

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

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

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

ooOoo

BESKYTTET

VEDTEKTER / SAMEIEAVTALE

FOR

"Langhus Gård Utsikten Garasjesameie"

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

§ 1

Navn

Sameiets navn er Langhus Gård Utsikten Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

§ 3

Formål

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

BESKYTTET

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

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

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

§ 5

Rettslige disposisjoner over sameieandel

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

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

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

BESKYTTET

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

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

§ 6

Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

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

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

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

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

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

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

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

§ 7

BESKYTTET

Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

7.1 Salg og annet eierskifte

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

7.2 Utleie av p-plass

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

7.3 Strøm

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

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

7.4 Mislighold

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

§ 8

Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

BESKYTTET

§ 9

Sameiermøtets vedtak

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

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

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

a) endring av vedtektene,

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

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

§ 10

Styret

BESKYTTET

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

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

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

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

§ 12

Ordensregler

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

§ 13

Vedlikehold

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

§ 14

BESKYTTET

Felleskostnader og regnskap

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

Felleskostnader skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

a) eiendomsforsikring, jf. § 19,

b) kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom

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

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

e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg

f) renhold av fellesarealer

g) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar.

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

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

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

§ 15

Ansvar utad

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

BESKYTTET

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

ooOoo

BESKYTTET

HUSORDENSREGLER
FOR LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ordinært årsmøte 01.06.22

§ 1. FORMÅL

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

§ 2. GENERELT

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

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

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

§ 3. AKTIVITETER OG STØYNIVÅ

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

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på hverdager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter kl 23 varsles naboer i god tid.

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

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

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

BESKYTTET

§ 4. FELLESAREALER

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

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

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

Alle fellesdører som er låsbare skal alltid være låst.

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

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

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

§ 4.1 PORTTELEFON

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

§ 4.2 DØRSKILT

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

§ 4.3 NØKLER og NØKKELBRIKKER

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

§4.4 PARKERING PÅ FELLEOMRÅDENE

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

§ 5. SØPPEL/AVFALL

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

§ 6. ARBEIDER SOM KREVER AUTORISERT PERSONELL

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

§ 7. BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET

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

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

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

§ 8. BALKONG OG TERRASSER

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

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

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

§ 9. SOLSKJERMING

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

§ 10. BRUK AV GRILL

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

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

BESKYTTET

§ 11. BODER

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

Dette omfatter:

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

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

§ 12. DYREHOLD

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

§ 13. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

§ 14. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

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

§ 15. SAKER TIL STYRET

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

Styret
Langhus 01.04.2022

BESKYTTET

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

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

Ferdigattest - 2 boligblokker med felles bod- og garasjeanlegg

Saksopplysninger

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

Vedtak

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

Klage

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

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

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

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

Kommunens kommentar

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

Sluttrapport med avfallsplan viser en sorteringsgrad på 87%.

Tegninger

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

Følgende tegninger gjelder for tiltaket:

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

Ansvar

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

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

Har du spørsmål?

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

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

Med hilsen

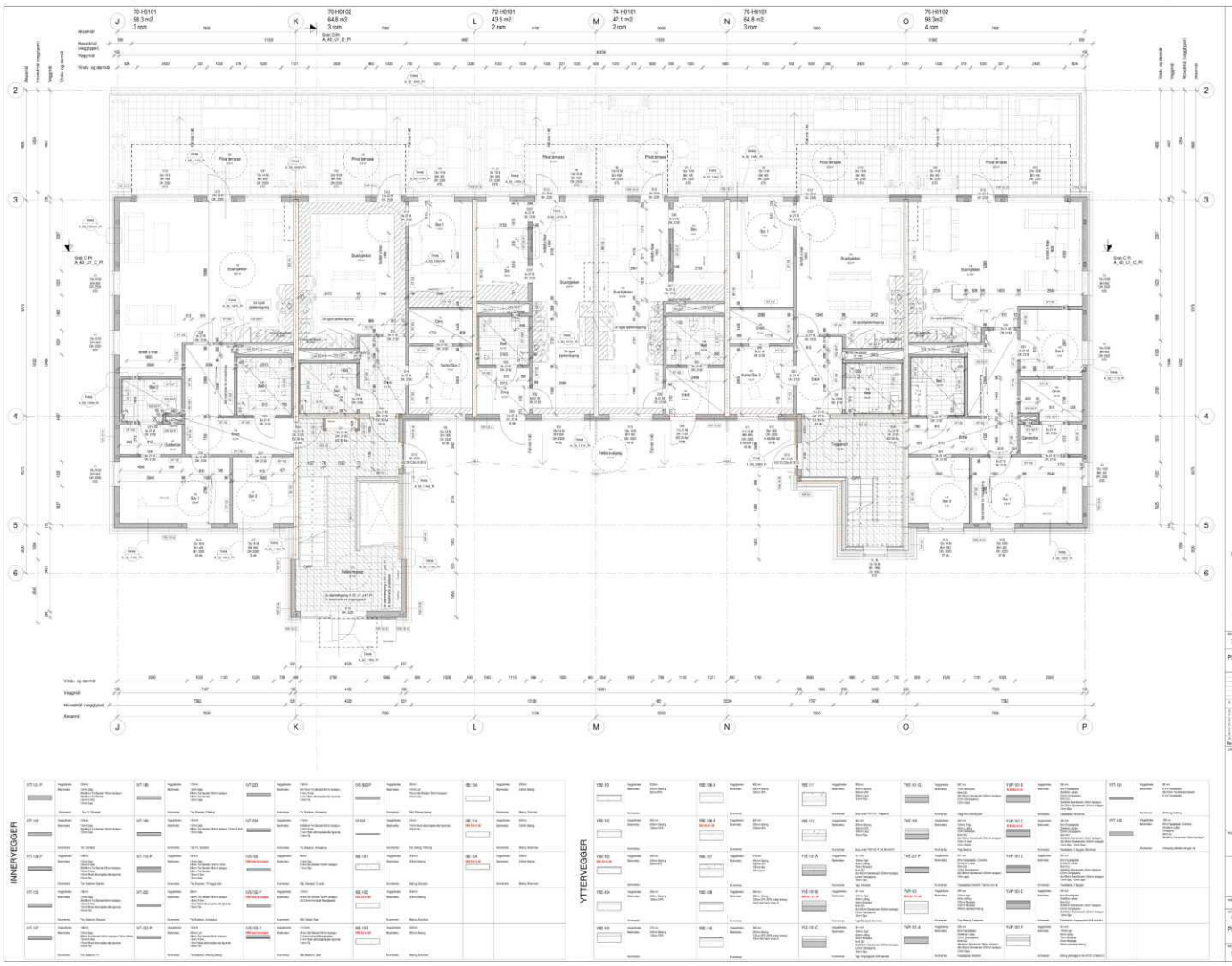
Tove Lill Henriksen
Ingeniør, saksbehandler

Hans Vestre
Avdelingsleder byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
STAV ARKITEKTER AS

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



INNERVEGGER

IVT 121-P	IVT 180	IVT 220	IVS 302-P	IIB 104							
IVT 122	IVT 190	IVT 230	IIB 114								
IVT 122-P	IVT 210-P	IVB 122	IIB 181	IIB 124							
IVT 132	IVT 220	IVB 132-F	IIB 182								
IVT 137	IVT 220-P	IVB 152-F	IIB 183								

YTTERVEGGER

YBE 101	YBE 106-A	YBE 111	YVE 101-C	YVF 101-B	YVT 101						
YBE 102	YBE 106-B	YBE 112	YVE 103	YVF 102-C							
YBE 103	YBE 107	YVE 101-A	YVE 201-P	YVF 101-C							
YBE 104	YBE 108	YVE 101-B	YVF 401	YVF 102-C							
YBE 105	YBE 116	YVE 101-C	YVF 101-A	YVF 201-P							

MALING I TRAPPEROM:

20mm sklevis/dubbelsidetape. Rapidex fjerner ei lkke, dirtektemonteri i tak unngå, samt under hoved og mellomlanes

Hvitting med hvitebeis/lin klasse A2 s1,d0.

LYD: 7 x 1,5 sekunder
BRANN: A2-s1,d0

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR.	FILNAVN	REVISJON
1:50	110531	A_20_U1_01_Pl	H

Plan 1. etasje

Nr	Beskrivelse	Dato	Tegn	Kontroll
H	Detaljmerknader, oppdatert leggehøyde i himlingsplaten, oppdat opp	01.02.21	Ola	
G	Tilbakemelding fra SAMK på oppdrag	30.11.20	Ola	JH
F	Fullstendig for kundemøte	06.10.20	Ola	JH
E	Div. mgl dører, justert vegg/vegglengde og vinkling	23.03.20	Ola	JH
D	Justert vegg/vegglengde, dører, vinduer, dimensjoner	12.11.19	Ola	JH
C	Gitt ab 21 mai og mnd. 20 ver. Byvindu, utb.skisse	21.11.19	Ola	JH
B	Gitt ab 21 mai og mnd. 20 ver. Byvindu, utb.skisse	21.11.19	Ola	JH
A	Gitt ab 12 okt. Skisseprosj. Utb.skisse	21.11.19	Ola	JH

Z

Modell 2

Langhus Gård BT1 - Utsikten 1

JM Norge AS, Oslo
Postboks 40, 1337 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
Epost: post@jm.no

07 - PRODUKSJONSUNDERLAG

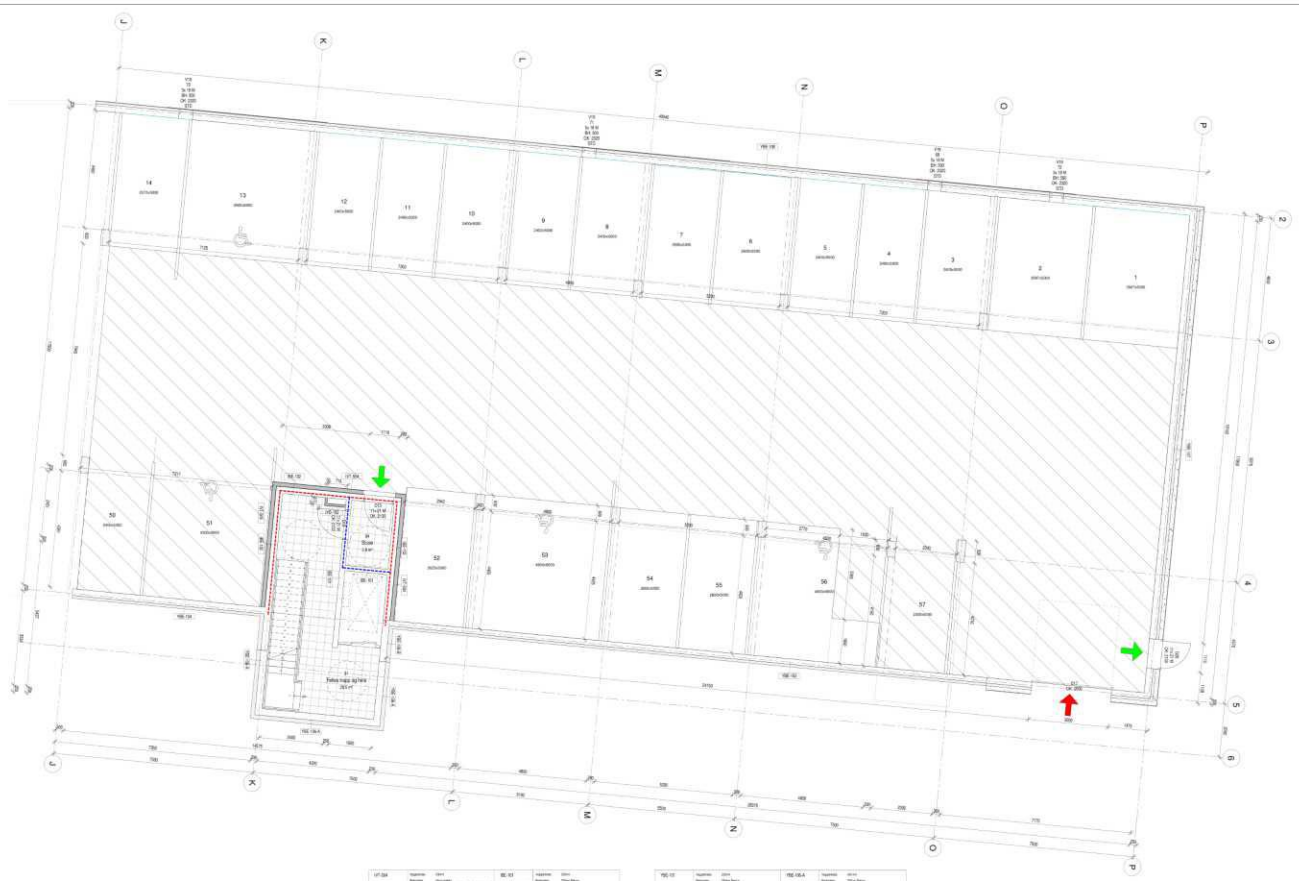
DATO	TEGN	KONT	GODK
6/10/2019	Ivan Obo	Arbe	GSH

Plan 1. etasje

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR.	FILNAVN	REVISJON
1:50	110531	A_20_U1_01_Pl	H

Copyright 2018 - JM Norge AS

C:\Revit\2020\Central\JM\BIM Docs\Arkitekt\Prosjekt\02 ARK\Tegninger\Produksjonstegninger\Utsikten 1\110531_A_20_U1_01_Pl_H.rvt



INNERVEGGER

YTTERVEGGER

HMLING KJELLER

200mm isolert forskalingsplate, antatt hulldekke. U-verdi 0.18 W/m²K.

TEGNFORKLARING

1:50	110531	A_20_U1_0K_Pl	E

Plan garasje, Utsikten 1

1	Lagt til adresser, fjerning vindauge leilighet tilkomst 2 - oppgradert	09.07.20	Ola	JH
0	Innsendt byggesak - for BE-rammesøknad	28.06.20	Ola	JH
0	Innsendt byggesak, endring av vindauge/dør, endring av trappehus	22.01.20	Ola	JH
0	Innsendt byggesak, endring av vindauge	22.01.20	Ola	JH
0	Innsendt byggesak, for avklaring (DTS/PTS)	10.09.19	Ola	JH
0	Utgave med byggesak	03.07.19	Ola	JH
Rev.	Tittel	Dato	Sign.	Kontroll

Langhus Gård BT1

JM Norge AS, Oslo
Postboks 44, 1337 Lysaker
Telefon: 67 11 80 00
Epost: post@jm.no

07 - PRODUKSJONSUNDERLAG

22.03.19	Ola	Alle	Alle

Plan garasje, Utsikten 1

1:50	110531	A_20_U1_0K_Pl	E

Copyright 2019 - JM Norge AS

C:\2019\1000 - Langhus Gård\CAD\BIM\Revit\Arkitektur\Sentral\110531_Langhus Gård_A_U1_Sentral.rvt

Utskriftsdato: 23.09.2026

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.**	157	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	54
Adresse	Arnljot Kjeldaas' vei 72, 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	6 047,09 kr
Renovasjon	3 055,96 kr
Vann	4 870,60 kr
Sum	**13 973,65 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**
Forbruk vann i fjor	25%	18.5 m3	56.54	1/1	0 %	1 045,94 kr	1 045,95 kr
Forbruk vann i fjor	15%	18.5 m3	52.01	1/1	0 %	962,26 kr	962,27 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	18.5 m3	42.34	1/1	0 %	783,24 kr	783,24 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	18.5 m3	38.95	1/1	0 %	720,58 kr	720,58 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	25%	-18.5 m3	56.54	1/1	0 %	-1 045,94 kr	-1 045,95 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-18.5 m3	52.01	1/1	0 %	-962,27 kr	-962,27 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	25%	-18.5 m3	42.34	1/1	0 %	-783,24 kr	-783,24 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-18.5 m3	38.95	1/1	0 %	-720,58 kr	-720,58 kr
A konto forbruk vann i år	15%	39 m3	47.17	1/1	0 %	1 839,75 kr	1 379,86 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A konto forbruk avløp i år	15%	39 m3	49.02	1/1	0 %	1 911,96 kr	1 433,99 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	1 955,22 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	2 639,97 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	4081.00	1/1	-20 %	3 264,80 kr	2 448,56 kr
					Sum	**13 143,50 kr**	**9 857,60 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

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	122	**Bruksnr.**	157	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	54
Adresse	Arnljot Kjeldaas' vei 72, 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 arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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**	82 m^2
	KPHensynsonenavn	H210
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442
	Delareal	4 377 m^2
	KPHensynsonenavn	H110
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann

Delareal	2 311 m^2
KPHensynsonenavn	H220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Delareal	3 971 m^2
BestemmelseOmrådenavn	Prioritert utbyggingsområde Langhus
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	4 377 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal	427 m^2
KPHensynsonenavn	H320_2
KPFare	Flomfare

Delareal	4 377 m^2
KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavn	H530

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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

Ark.nr.: L12/201504

Vedtatt av
Ski kommunestyre
i møte 31.10.2018

SKI KOMMUNE
Plan, byggesak og geodata

SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
DETALJREGULERINGSPLAN LANGHUS GÅRD

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

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

§ 2 AREALFORMÅL
Området reguleres til:

Vertikalnivå 1 (under grunnen):

Bebyggelse og anlegg

- Forretning/kontor/tjenesteyting	Felt FKT2

Vertikalnivå 2 (på grunnen):

Bebyggelse og anlegg

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

Grønnstruktur

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

Hensynssoner

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

Bestemmelsesområder

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

Vertikalnivå 3 (over grunnen):

Grønnstruktur

- Turvei	Felt o_GT6

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Miljøoppfølgningsplan og marksikringsplan

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

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

§ 3.2 Lekeplasser

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

§ 3.3 Uteoppholdsareal, MUA

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved nyplanting skal det ikke benyttes allergifremkallende vegetasjon.

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

§ 3.7 Overvann og flomhåndtering

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

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

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

§ 3.8 Adkomst

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

§ 3.9 Frisikt

Frisiktsoner skal dimensjoneres og utformes iht. gjeldende veinorm.

§ 3.10 Parkering

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

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

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

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

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

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

Tabell 1

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

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

Tabell 2

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

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

Tabell 3

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

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

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

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

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

§ 4 BOLIGBEBYGGELSE – BLOKKBEBYGGELSE (FELT BBB1-BBB5)

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

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

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

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

§ 4.2 Grad av utnytting
Grad av utnytting fastsettes til:

Tabell 4

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

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

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

§ 5 BOLIGBEBYGGELSE – KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (BKS1-8)

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

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

§ 5.2 Grad av utnytting
Grad av utnytting fastsettes til:

Tabell 5

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

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

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

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

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

§ 6 KOMBINERT FORMÅL

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

§ 6.1.1 Plassering og utforming

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

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

Eksisterende næringsbygning forutsettes revet ved etablering av ny bebyggelse.

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

§ 6.1.2 Grad av utnytting

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

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

§ 6.1.3 Byggehøyder

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

§ 6.2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (FELT BKB1)

§ 6.2.1 Plassering og utforming

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

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

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

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

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

§ 6.3 BOLIG/TJENESTEYTING (FELT BT1)

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

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

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

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

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

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

§ 7 UTEOPPHOLDSAREAL (FELT f_BUT1)

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

§ 8 ENERGIANLEGG, NETTSTASJONER (FELT BE1-3)

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

§ 9 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

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

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

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

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

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

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

§ 10 GRØNNSTRUKTUR
Feltene skal være allment tilgjengelig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 11 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 12 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

§ 12.1 Bevaring kulturmiljø

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 12.2 Bevaring naturmiljø

§ 12.2.1 Bevaring av vegetasjon (H560_1)
Påvist rødlistearter innenfor hensynssonen skal bevares. Det tillates ikke utbyggingstiltak innenfor hensynssonen før en miljøoppfølgingsplan foreligger.

§ 12.2.2 Bevaring av vegetasjon (H560_2)
Påvist rødlisteart innenfor hensynssonen skal bevares.

§ 12.3 Hensynsone landbruk (H510)
Det skal etableres en hensynsone mellom bebyggelse og areal avsatt til LNF. Hensynssonen må utformes på en slik måte at det åpne kulturlandskapet i området ivaretas.

§ 12.4 Høyspenningsanlegg (H370_1-3)
Det tillatelse ikke oppføring av bebyggelse og anlegg for varig opphold innfor faresonen.

§ 12.5 Sikringssone for frisikt (H140)
Frisiktsoner framgår av plankartet som hensynssoner, og skal dimensjoneres og utformes iht. gjeldende veinorm.

§ 12.6 Reguleringsplan skal fortsatt gjelde (H910)
Reguleringsplan for gang/sykkelvei langs fv. 152, plan Id,0213-200902, skal fortsatt gjelde.

§ 13 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 13.1 Bestemmelser knyttet til rammetillatelse

Skolekapasitet
Før det gis rammetillatelse for boligutbygging skal tilstrekkelig grunnskolekapasitet være etablert.

Kongeveien og bru
Før det gis rammetillatelse for mer enn 250 boliger skal Kongeveien i felt o_GT3, bru over Langhusveien i felt o_GT6 og turvei i felt o_GT2 være etablert.

Renovasjon
Før det gis rammetillatelse skal plassering av renovasjon godkjennes av Follo Ren IKS.

§ 13.2 Bestemmelser knyttet til igangsettingstillatelse

Miljøoppfølgingsplan og marksikringsplan
Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan og marksikringsplan for omsøkt bebyggelse.

Kryss Langhusveien x Parkveien
Før det gis igangsettingstillatelse innenfor felt BBB1, BBB2, BBB4, BBB5, BT1 og BKS4-8, skal det foreligge godkjent byggeplan og gjennomføringsplan for krysset Langhusveien x Parkveien.

Kryss Langhusveien x Delfelt 2
Før det gis igangsettingstillatelse innenfor felt BBB3 og BKS1-3, skal det foreligge godkjent byggeplan og gjennomføringsplan for krysset o_SKV2 x o_SKV4 og støytiltak innenfor #V03 og #V04. Støytiltakene skal godkjennes av Statens vegvesen.

§ 13.3 Bestemmelser knyttet til brukstillatelse

Teknisk infrastruktur
Brukstillatelse kan først gis etter at påkobling til hovedledningen Ski-Haugbro er sikret.

Uteoppholdsareal
Før det gis brukstillatelse skal uteoppholdsareal for omsøkt bebyggelse være opparbeidet.

Lekeplasser
Før det gis brukstillatelse for bolig skal lekeplasser iht. krav være opparbeidet. Strøkslekeplass innenfor felt f_BUT1 inklusiv turvei i felt f_GT5, skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for mer enn 200 boenheter.

Samlevei
Før det gis brukstillatelse skal o_SKV1 og o_SF1 være ferdig opparbeidet fra Langhusveien x Parkveien frem til den bebyggelsen det gis brukstillatelse for.

Kryss Langhusveien x Delfelt 2
Før det gis brukstillatelse innenfor felt BBB3 og BKS1-3 skal kryss innenfor o_SKV2 være opparbeidet.

Gangforbindelse
Før det gis brukstillatelse innenfor felt BBB3 skal o_GT4 og gangforbindelse innenfor #V01 være opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse innenfor felt FKT1 og/eller BBB1, skal gangforbindelse innenfor #V07 være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Støyskjerming
Før det gis brukstillatelse for felt BKS1-2 skal støytiltak innenfor #V03-4 være ferdigstilt.

Torg
Før det gis brukstillatelse for FKT1 skal torget innenfor #B01 være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

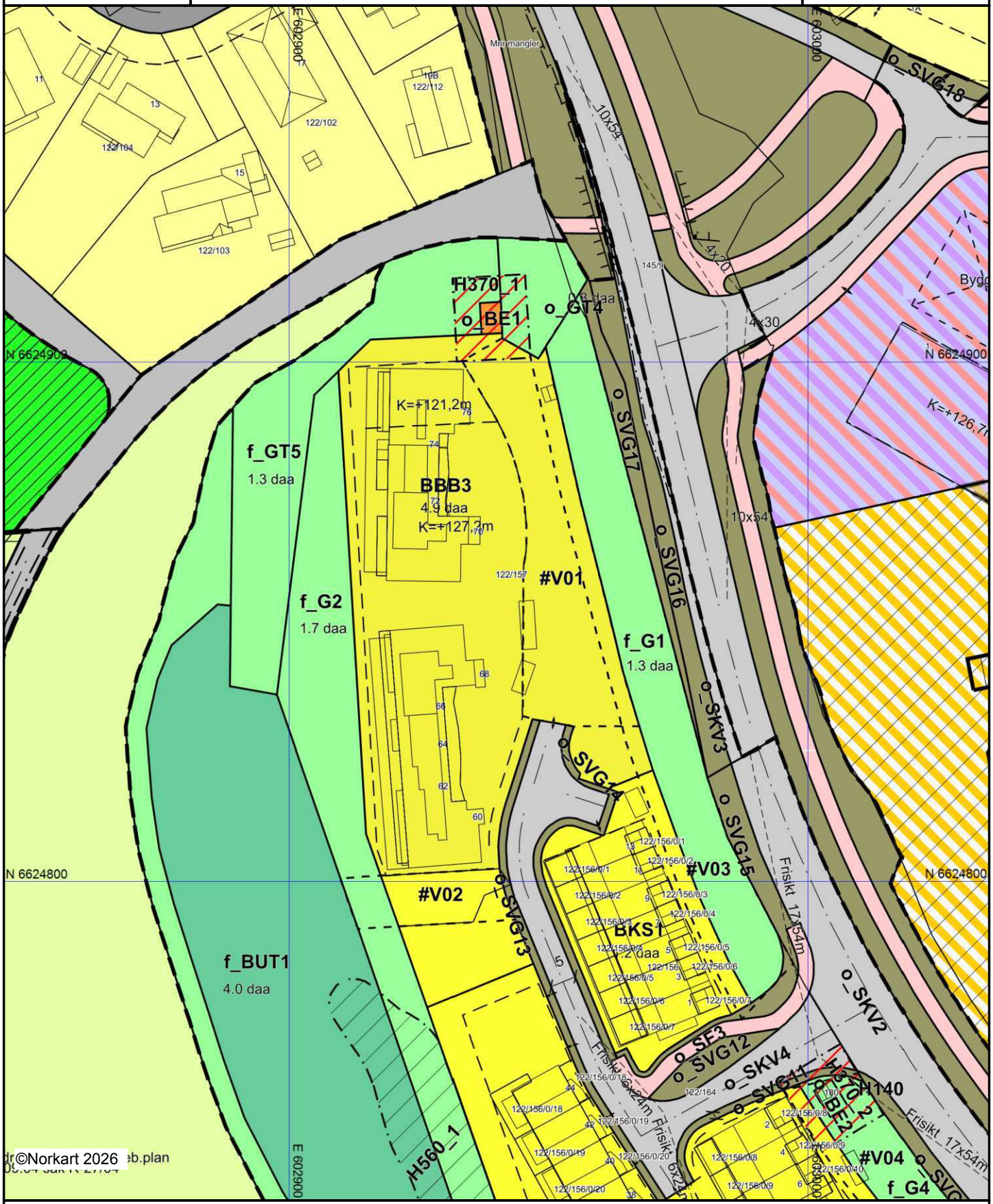
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 122/157/0/54
Adresse: Arnljot Kjeldaas' vei 72
Dato: 23.09.2026
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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Almennyttig barnehage
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Bru
- Avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Turveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Plan under arbeid
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense

- Byggegrense

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Nordre Follo kommune	P.B. 3010, 1402 Ski	I. DANIELSEN

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
JM Norge AS	829350122	egil.heibek@jm.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
PB 453	1327	Lysaker	95191632

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3020	Nordre Follo kommune	122	157	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
829350122	JM Norge AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	98	B	13	B	65	B	25	B	47	B	37	B	65	B	49	B	65	B
2	B	65	B	14	B	90	B	26	B	65	B	38	B	44	B	50	B	92	B
3	B	47	B	15	B	98	B	27	B	90	B	39	B	47	B	51	B	98	B
4	B	44	B	16	B	65	B	28	B	98	B	40	B	65	B	52	B	65	B
5	B	47	B	17	B	47	B	29	B	114	B	41	B	98	B	53	B	92	B
6	B	65	B	18	B	44	B	30	B	44	B	42	B	98	B	54	B	44	B
7	B	90	B	19	B	47	B	31	B	47	B	43	B	65	B	55	B	47	B
8	B	98	B	20	B	65	B	32	B	65	B	44	B	44	B	56	B	65	B
9	B	65	B	21	B	90	B	33	B	90	B	45	B	47	B	57	B	98	B
10	B	47	B	22	B	98	B	34	B	98	B	46	B	65	B	58	N	57	B
11	B	44	B	23	B	114	B	35	B	65	B	47	B	98	B	59			
12	B	47	B	24	B	44	B	36	B	98	B	48	B	98	B	60			
Sum tellere:		4102				Nevner =		4102											

Dato	Innsenderens underskrift
25/8-21	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

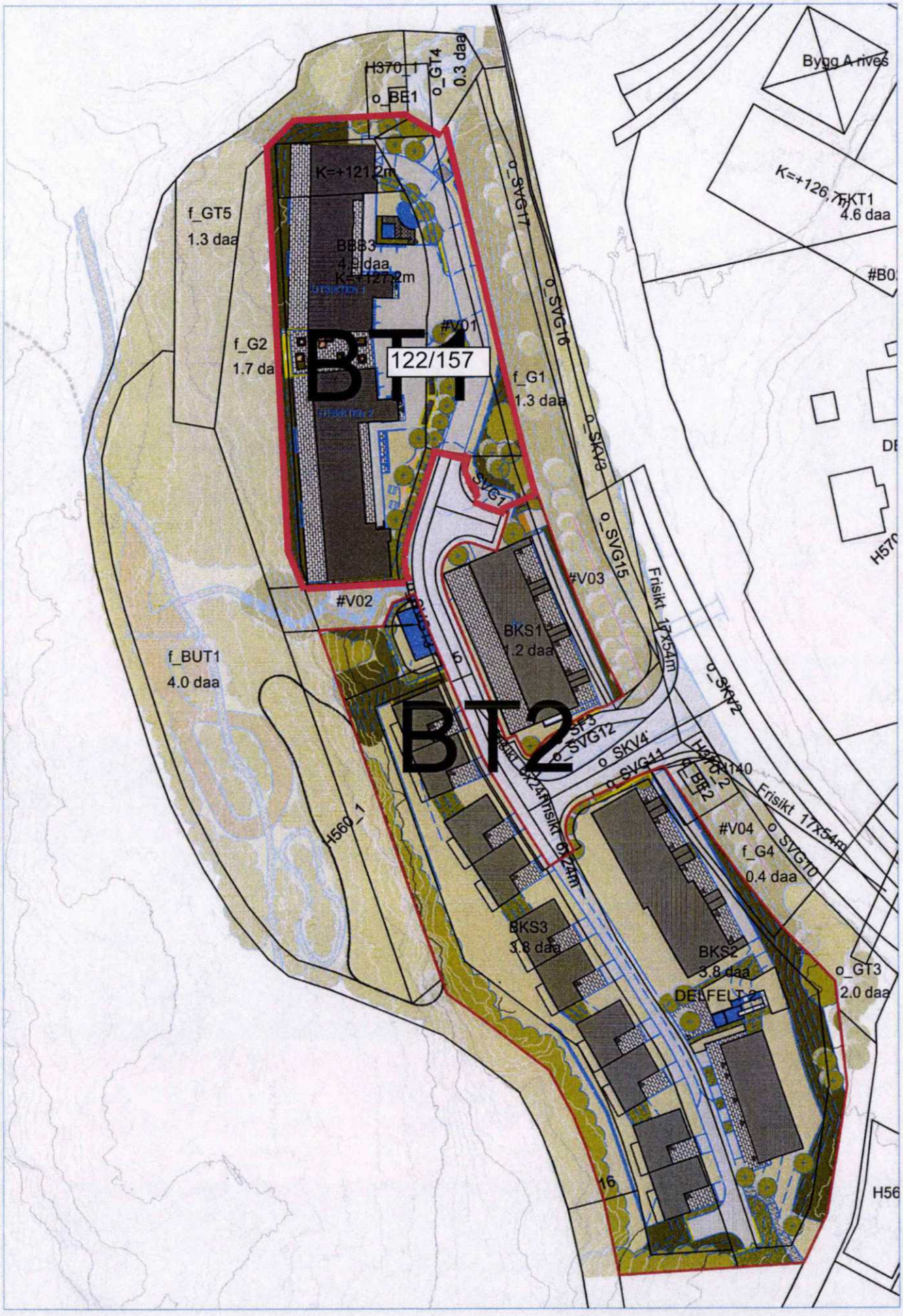
☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

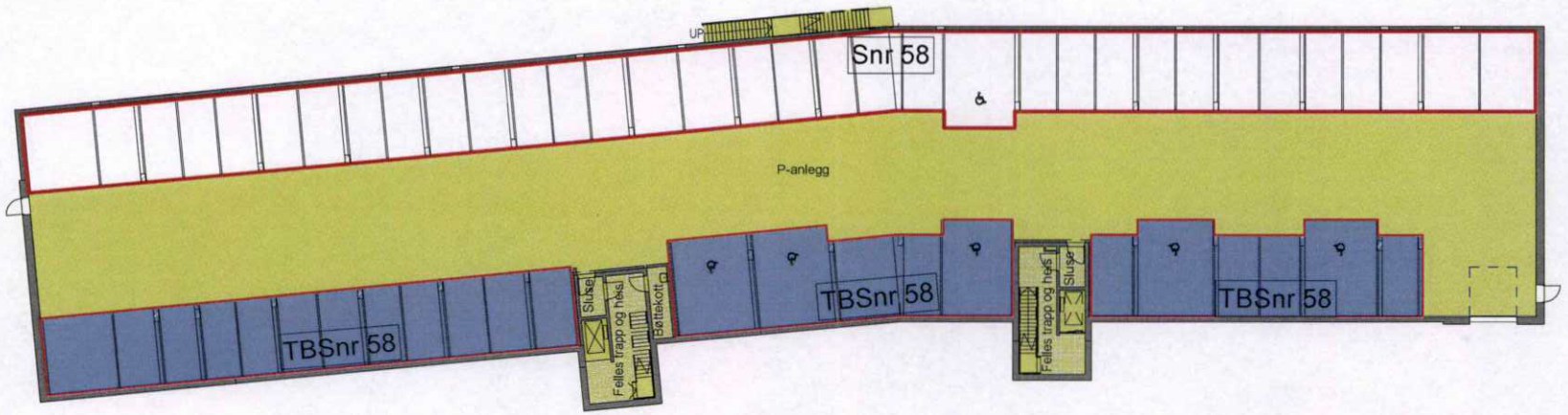
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

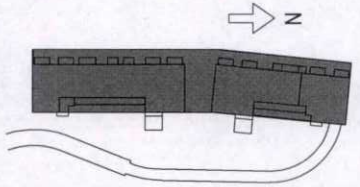
Dato	Innsenderens underskrift
25/8-21	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering


Bygg A rives
K=+126,7m
KT1
4.6 daa
H370_1
o_BE1
o_GT4
0.3 daa
K=+121,2m
f_GT5
1.3 daa
BBB3
4.9 daa
K=+127,2m
o_SVG17
o_SVG16
#V01
f_G2
1.7 da
BT1
122/157
f_G1
1.3 daa
o_SKV3
SVG1
o_SVG15
#V03
#V02
BKS1
1.2 daa
Frisikt 17x54m
f_BUT1
4.0 daa
BT2
o_SKV2
SF3
o_SVG12
o_SKV4
o_SVG11
H140
f_BE2
Frisikt 17x54m
#V04
o_SVG10
f_G4
0.4 daa
H560_1
Frisikt 6x24m
BKS3
3.8 daa
BKS2
3.8 daa
o_GT3
2.0 daa
DELFELT 2
16
H56

Side 8 av 21
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1230615/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-24 14:15
Kartverket





Målestokk 1:400 (A4L)

TEGNFORKLARING

Seksjonsgrense

Snr 1 Seksjonsnummer

TBSnr 1 Tilleggsareal i byggning til seksjon

Fellesareal

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

SEKSJONERINGSPLAN

Langhus Gård BT1 og BT2

Gnr. 122, Bnr.157

Plan garasje Utsikten 1 og Utsikten 2

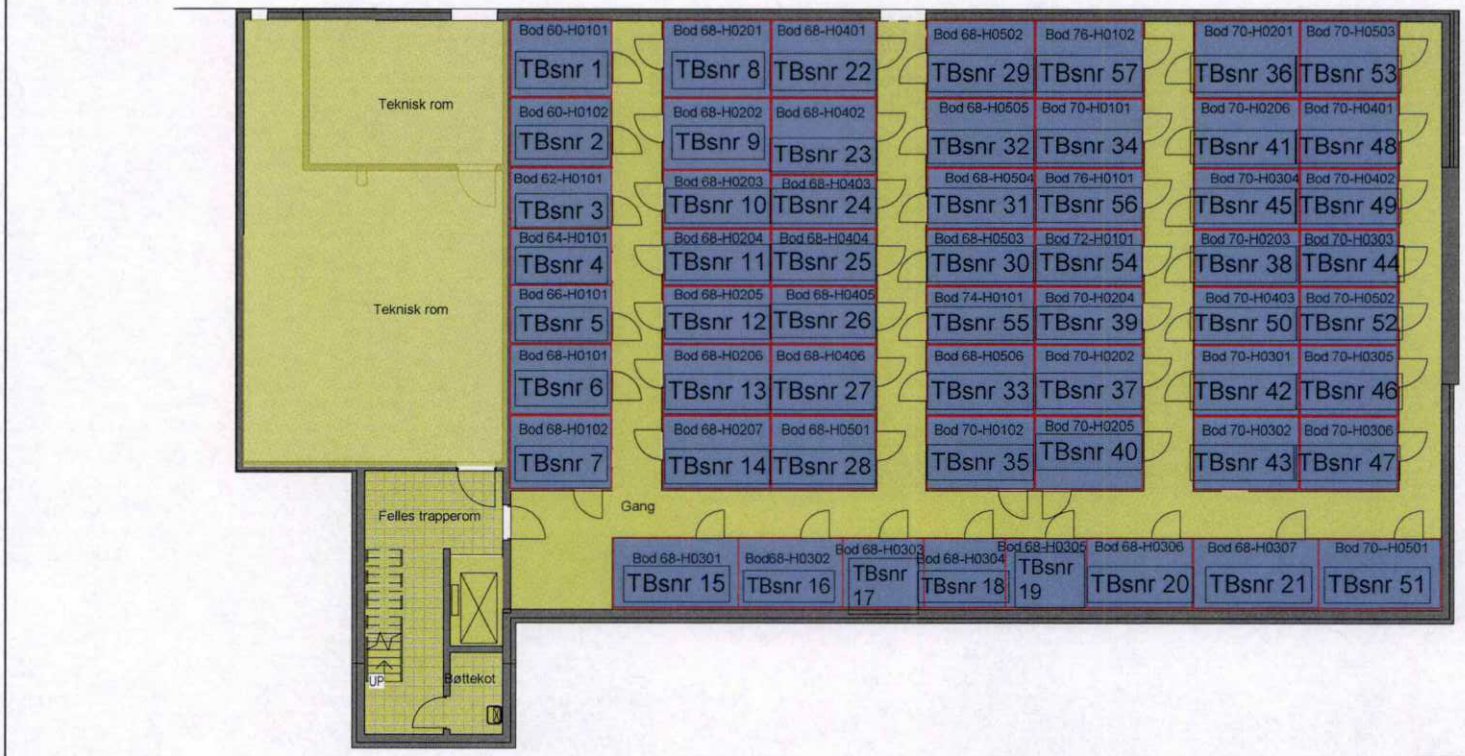
Dato: ...../..... - 2021

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS

Attestert kopi av dok.nr. 2021/1230615/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-24 14:15
Kartverket



Målestokk 1:200 (A4L)

TEGNFORKLARING

Seksjonsgrense

Snr 1 Seksjonsnummer

TBSnr 1 Tilleggsareal i byggning til seksjon

Fellesareal

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

SEKSJONERINGSPLAN

Langhus Gård BT1 og BT2

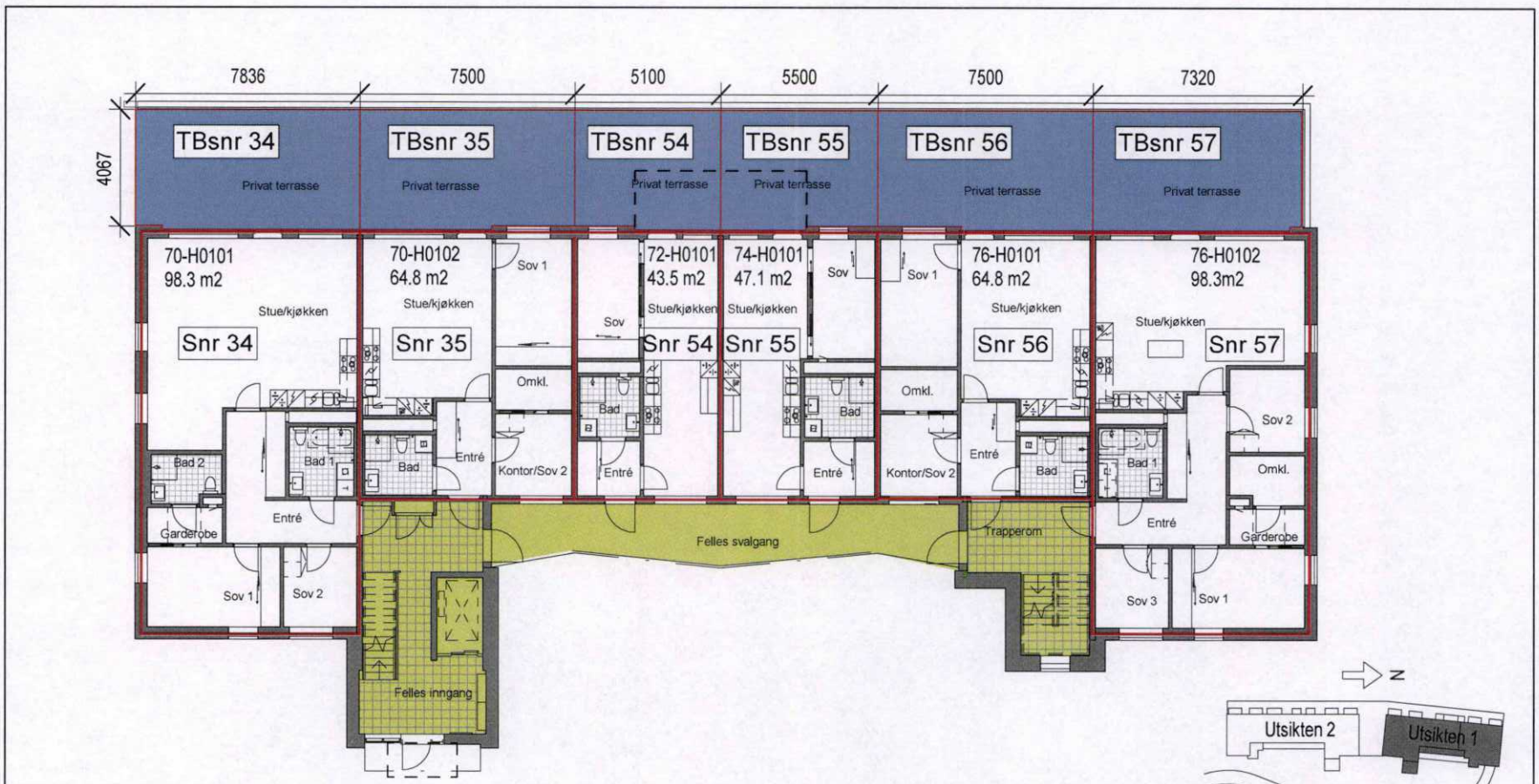
Gnr. 122, Bnr.157
Plan boder i kjeller
Dato: ...../..... - 2021

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS

Side 10 av 21
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1230615/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-24 14:15
Kartverket



Målestokk 1:200 (A4L)

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBSnr 1 — Tilleggsareal i byggning til seksjon
- Fellesareal

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

SEKSJONERINGSPLAN

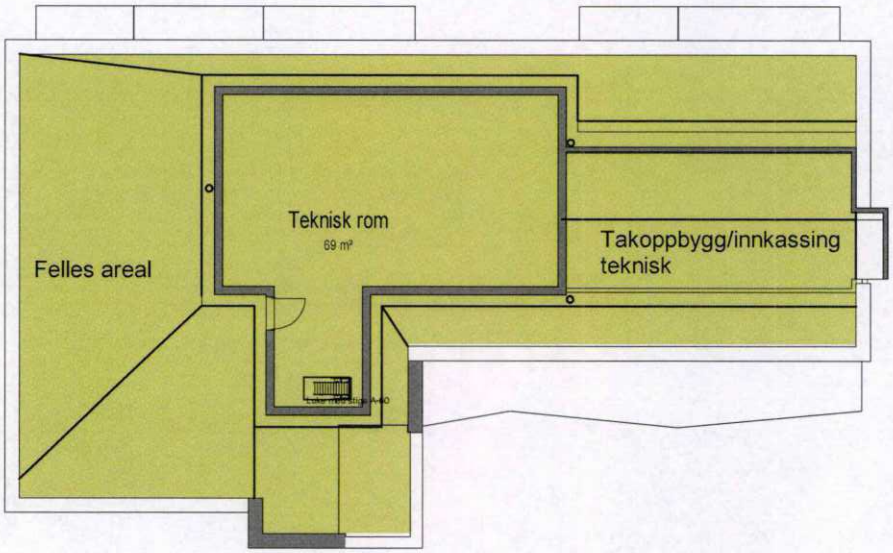
Langhus Gård BT1 - Utsikten 1

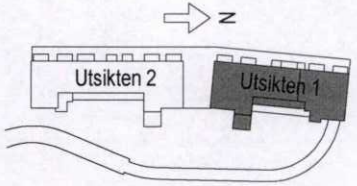
Gnr. 122, Bnr.157
Plan 1. etasje
Dato: ...../..... - 2021
Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS

Attestert kopi av dok.nr. 2021/1230615/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-24 14:15
Kartverket





Målestokk 1:200 (A4L)

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- TBSnr 1 — Tilleggsareal i byggning til seksjon
- Fellesareal

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

SEKSJONERINGSPLAN

Langhus Gård BT1 - Utsikten 1

Gnr. 122, Bnr.157
Plan tak
Dato: ...../..... - 2021
Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS

Nordre Follo kommune
Org.nr. 922092648

Doknr: 963707 Tinglyst: 06.08.2021
STATENS KARTVERK

Avtale om rettigheter til ledningsanlegg

I forbindelse med at Nordre Follo kommune skal overta anlegg lagt i privat eiendom, VA ledningsnett i eiendommen gnr 122, bnr 150 og senere fradelte parseller, er det inngått følgende avtale mellom:

JM Norge AS org.nr 829 350 122 (heretter kalt grunneier) som eier av eiendommene gnr. 122, bnr 150, 156 og 157 og Nordre Follo kommune (heretter kalt Kommunen) org.nr 922 092 648.

Denne erklæringen tinglyses som heftelse på nye tomter knr. 3020 gnr. 122 bnr. 156 og bnr. 157 samt gjenværende tomt knr. 3020 gnr. 122 bnr. 150.

Rettigheter til å ha vann-, spillvann -og overvannsledninger liggende:

1. Kommunen gis rett til å ha liggende vann, spillvann og overvannsledninger samt tilhørende anlegg på eiendommen gnr/bnr 122/150, 122/156 og 122/ 157 som vist på vedlagte kartutsnitt datert 21.09.2020.

2. Kommunen gis fri adkomst for fremtidig tilsyn, vedlikehold og nødvendig fornyelse/renovering av alle ledninger med tilhørende anlegg.

   I akutte tilfeller, for eksempel ledningsbrudd, gis kommunen til enhver tid adkomst til ledningsanlegget for nødvendig reparasjon. Grunneier skal om mulig varsles umiddelbart.

   Ikke akutte inngrep skal skje i samråd med grunneier for å sikre minst mulig ulemper for grunneier.

3. Dersom senere rehabilitering av ledninger medfører at drensledninger, vannledninger eller elektriske anlegg (herunder telefon m.m.), må omlegges besørger og bekoster kommunen dette. Fremtidig vedlikehold av de omlagte ledninger påhviler dog fortsatt ledningseier.

4. Ved senere rehabilitering eller vedlikehold av anlegget skal berørt område istandsettes/planeres tilbake til den stand det var før anleggsstart, med de tekniske installasjoner som evt. er der, i den grad dette er mulig, uten opphold. Eventuelle skader som måtte oppstå under anleggsarbeidet skal uten unødig opphold utbedres og bekostes av kommunen.

Klausulert område:

5. Etter at ledningen er lagt, vil det bli klausulert et byggeforbud, 4 meter på hver side av ytterste lednings ytterkant. Terrenget må ikke senkes eller påfylles uten skriftlig samtykke fra kommunen. Ved behov for gravearbeid på det klausulerte området, må grunneier kontakte kommunen for lokalisering og påvising av ledningsnettet. Kommunen skal vederlagsfritt påvise, samt gi nødvendige opplysninger om anlegget og anvise tiltaket.

6. Grunneier er uten ansvar for skader på ledningsnettet som skyldes normal bruk av eiendommen.

FBL

Spesielle vilkår, Støttemur på eiendom gnr. 122, bnr. 157:

7. I forbindelse med opparbeidelse av Langhus gård delfelt 2 har Kommunen gitt dispensasjon fra avstandskravet på 4m til en støttemur på eiendommen gnr. 122, bnr. 157. Kommunen har i den forbindelse satt krav til at muren støpes fast på en såle slik at kommunen kan utføre fremtidige arbeider på ledninger herunder graving m.m uten at det vil berøre / påvirke tredjepart – her menes det fremtidig eier. En såle skal sikre muren og massene ved arbeider. For den del av støttemuren det er gitt dispensasjon for gjelder allikevel:

    a. I den grad støttemuren, liggende nærmere enn 4 meter fra Nordre Follo kommune (heretter Kommunen) sine ledninger for vann og/eller avløp - med tilhørende kummer/andre installasjoner -, kan Kommunen uten krav om erstatning for skader på denne støttemuren foreta reparasjoner, bygge om, fornye og/eller foreta andre nødvendige eller ønskede tiltak på sine vann- og/eller avløpsledninger med tilhørende installasjoner.

    b. Kommunen forplikter seg til å tilbakeføre til opprinnelig stand den delen av eiendommen som blir berørt av Kommunen sine arbeider, men med unntak av oppretting av/erstatning for skader på den aktuelle støttemur.

    c. Medfører støttemuren at Kommunen får merkostnader ved sine arbeider skal slike dekkes inn av Grunneier. Grunneier kan alternativt velge å akseptere fjerning av støttemuren uten erstatning for dette fra Kommunen.

    d. Skader som Kommunen sine ledningsanlegg måtte påføre støttemuren og dette skyldes ledningsbrudd, utrasing eller lignende, erstattes ikke av Kommunen.

Kontaktpersoner:

8. Nordre Follo kommune ved virksomhet Vann og avløp er den virksomhet grunneier skal henvende seg til i alle spørsmål som gjelder ledningsnettet og praktisering av denne avtalen.

9. For grunneierne er følgende kontaktpersoner avtalt; Styreleder for berørte sameier.

Særlige kontraktsvilkår:

10. Denne avtalen inkl. tilhørende kartvedlegg tinglyses som en heftelse på eiendommene. Dette besørges og bekostes av grunneier.

Sted/dato Oslo, 21/4-21

For eier av gnr 122, bnr 150 og bnr 156 og bnr 157

JM Norge AS org.nr 829 350 122

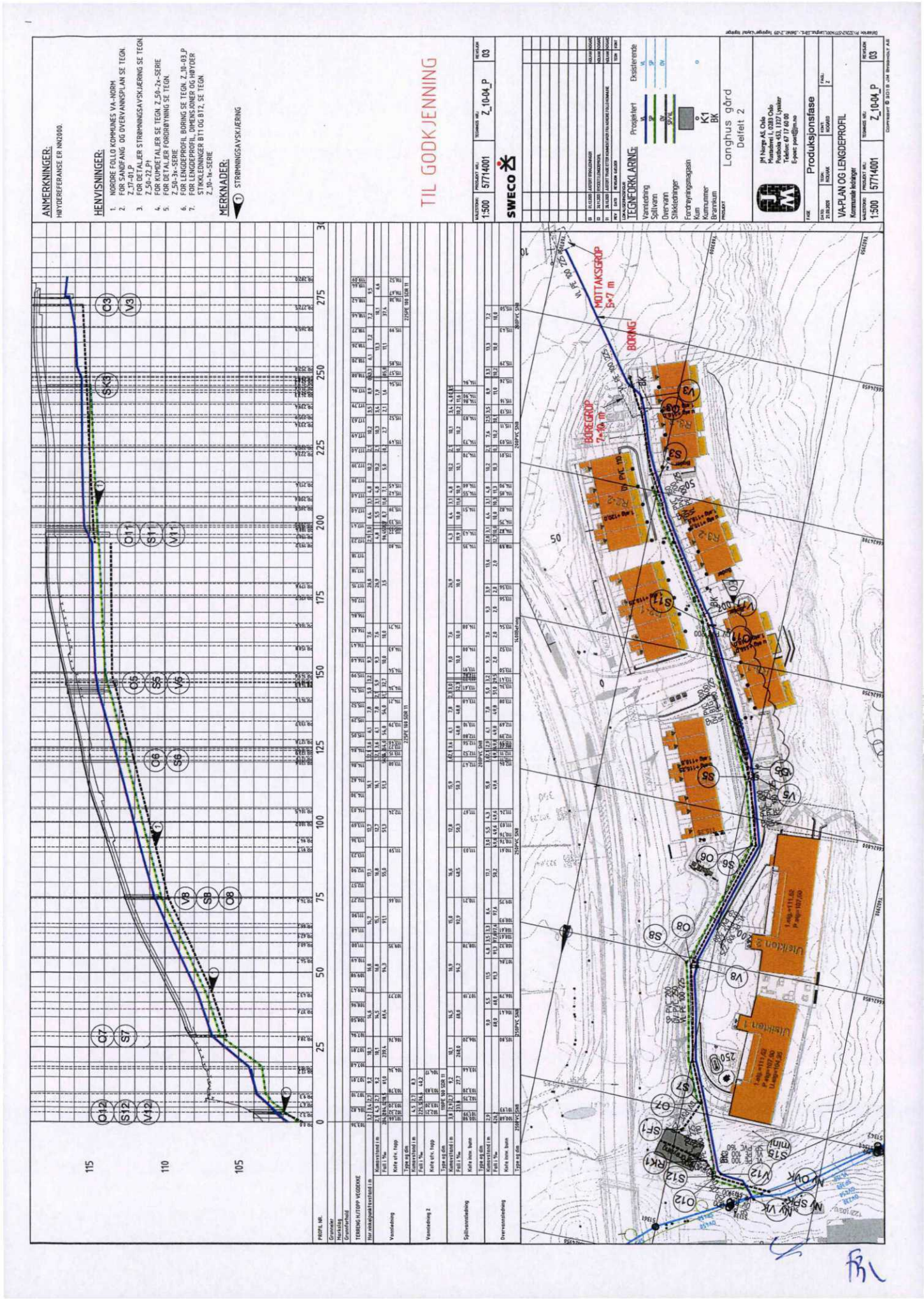
Frode Brøgren Lid

Hans Landsværk

Sted/dato Ski 07.05.21

For Nordre Follo kommune org.nr 922 092 648

Nordre Follo kommune


ANMERKNINGER:
HØYDEREFERANSE ER NN2000.
HENVISNINGER:
1. NORDRE FOLLO KOMMUNES VA-NORM
2. FOR SANDFANG OG OVERVANNSPLAN SE TEGN. Z_17-01_P
3. FOR DETALJER STRØMNINGSAVSKJÆRING SE TEGN. Z_50-72_P1
4. FOR KUMDETALJER SE TEGN. Z_50-2x-SERIE
5. FOR DETALJER FORDRØYNING SE TEGN. Z_50-3x-SERIE
6. FOR LENGDEPROFIL BORING SE TEGN. Z_10-03_P
7. FOR LENGDEPROFIL, DIMENSJONER OG HØYDER STIKKLEDNINGER B11 OG B12, SE TEGN. Z_10-1x-SERIE
MERKNADER:
1 STRØMNINGSAVSKJÆRING
TIL GODKJENNING
SWECO
TEGNFORKLARING:
Prosjektert
Eksisterende
Vannledning
Spillvann
Overvann
Stikkledninger
Fordrøyningsmagasin
Kum
Kummunner
Brønnkum
Langhus gård
Delfelt 2
JM Norge AS, Oslo
Munkedamsveien 1, 0250 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Produksjonsfase
VA-PLAN OG LENGDEPROFIL
Kommunale ledninger
PROSJ.NR. 57714001
TEGNING NR. Z_10-04_P
REVISJON 03
MOTTAKSGROP 5×7 m
BORING
BØREGROP 7×10 m
Ulekleon 1
Ulekleon 2
Ulekleon 3
Ulekleon 4
Ulekleon 5
Ulekleon 6
Ulekleon 7
Ulekleon 8
Ulekleon 9
Ulekleon 10
Ulekleon 11
Ulekleon 12
Ulekleon 13
Ulekleon 14
Ulekleon 15
Ulekleon 16
Ulekleon 17
Ulekleon 18
Ulekleon 19
Ulekleon 20
Ulekleon 21
Ulekleon 22
Ulekleon 23
Ulekleon 24
Ulekleon 25
Ulekleon 26
Ulekleon 27
Ulekleon 28
Ulekleon 29
Ulekleon 30
Ulekleon 31
Ulekleon 32
Ulekleon 33
Ulekleon 34
Ulekleon 35
Ulekleon 36
Ulekleon 37
Ulekleon 38
Ulekleon 39
Ulekleon 40
Ulekleon 41
Ulekleon 42
Ulekleon 43
Ulekleon 44
Ulekleon 45
Ulekleon 46
Ulekleon 47
Ulekleon 48
Ulekleon 49
Ulekleon 50
Ulekleon 51
Ulekleon 52
Ulekleon 53
Ulekleon 54
Ulekleon 55
Ulekleon 56
Ulekleon 57
Ulekleon 58
Ulekleon 59
Ulekleon 60
Ulekleon 61
Ulekleon 62
Ulekleon 63
Ulekleon 64
Ulekleon 65
Ulekleon 66
Ulekleon 67
Ulekleon 68
Ulekleon 69
Ulekleon 70
Ulekleon 71
Ulekleon 72
Ulekleon 73
Ulekleon 74
Ulekleon 75
Ulekleon 76
Ulekleon 77
Ulekleon 78
Ulekleon 79
Ulekleon 80
Ulekleon 81
Ulekleon 82
Ulekleon 83
Ulekleon 84
Ulekleon 85
Ulekleon 86
Ulekleon 87
Ulekleon 88
Ulekleon 89
Ulekleon 90
Ulekleon 91
Ulekleon 92
Ulekleon 93
Ulekleon 94
Ulekleon 95
Ulekleon 96
Ulekleon 97
Ulekleon 98
Ulekleon 99
Ulekleon 100
Ulekleon 101
Ulekleon 102
Ulekleon 103
Ulekleon 104
Ulekleon 105
Ulekleon 106
Ulekleon 107
Ulekleon 108
Ulekleon 109
Ulekleon 110
Ulekleon 111
Ulekleon 112
Ulekleon 113
Ulekleon 114
Ulekleon 115
Ulekleon 116
Ulekleon 117
Ulekleon 118
Ulekleon 119
Ulekleon 120
Ulekleon 121
Ulekleon 122
Ulekleon 123
Ulekleon 124
Ulekleon 125
Ulekleon 126
Ulekleon 127
Ulekleon 128
Ulekleon 129
Ulekleon 130
Ulekleon 131
Ulekleon 132
Ulekleon 133
Ulekleon 134
Ulekleon 135
Ulekleon 136
Ulekleon 137
Ulekleon 138
Ulekleon 139
Ulekleon 140
Ulekleon 141
Ulekleon 142
Ulekleon 143
Ulekleon 144
Ulekleon 145
Ulekleon 146
Ulekleon 147
Ulekleon 148
Ulekleon 149
Ulekleon 150
Ulekleon 151
Ulekleon 152
Ulekleon 153
Ulekleon 154
Ulekleon 155
Ulekleon 156
Ulekleon 157
Ulekleon 158
Ulekleon 159
Ulekleon 160
Ulekleon 161
Ulekleon 162
Ulekleon 163
Ulekleon 164
Ulekleon 165
Ulekleon 166
Ulekleon 167
Ulekleon 168
Ulekleon 169
Ulekleon 170
Ulekleon 171
Ulekleon 172
Ulekleon 173
Ulekleon 174
Ulekleon 175
Ulekleon 176
Ulekleon 177
Ulekleon 178
Ulekleon 179
Ulekleon 180
Ulekleon 181
Ulekleon 182
Ulekleon 183
Ulekleon 184
Ulekleon 185
Ulekleon 186
Ulekleon 187
Ulekleon 188
Ulekleon 189
Ulekleon 190
Ulekleon 191
Ulekleon 192
Ulekleon 193
Ulekleon 194
Ulekleon 195
Ulekleon 196
Ulekleon 197
Ulekleon 198
Ulekleon 199
Ulekleon 200
Ulekleon 201
Ulekleon 202
Ulekleon 203
Ulekleon 204
Ulekleon 205
Ulekleon 206
Ulekleon 207
Ulekleon 208
Ulekleon 209
Ulekleon 210
Ulekleon 211
Ulekleon 212
Ulekleon 213
Ulekleon 214
Ulekleon 215
Ulekleon 216
Ulekleon 217
Ulekleon 218
Ulekleon 219
Ulekleon 220
Ulekleon 221
Ulekleon 222
Ulekleon 223
Ulekleon 224
Ulekleon 225
Ulekleon 226
Ulekleon 227
Ulekleon 228
Ulekleon 229
Ulekleon 230
Ulekleon 231
Ulekleon 232
Ulekleon 233
Ulekleon 234
Ulekleon 235
Ulekleon 236
Ulekleon 237
Ulekleon 238
Ulekleon 239
Ulekleon 240
Ulekleon 241
Ulekleon 242
Ulekleon 243
Ulekleon 244
Ulekleon 245
Ulekleon 246
Ulekleon 247
Ulekleon 248
Ulekleon 249
Ulekleon 250
Ulekleon 251
Ulekleon 252
Ulekleon 253
Ulekleon 254
Ulekleon 255
Ulekleon 256
Ulekleon 257
Ulekleon 258
Ulekleon 259
Ulekleon 260
Ulekleon 261
Ulekleon 262
Ulekleon 263
Ulekleon 264
Ulekleon 265
Ulekleon 266
Ulekleon 267
Ulekleon 268
Ulekleon 269
Ulekleon 270
Ulekleon 271
Ulekleon 272
Ulekleon 273
Ulekleon 274
Ulekleon 275
Ulekleon 276
Ulekleon 277
Ulekleon 278
Ulekleon 279
Ulekleon 280
Ulekleon 281
Ulekleon 282
Ulekleon 283
Ulekleon 284
Ulekleon 285
Ulekleon 286
Ulekleon 287
Ulekleon 288
Ulekleon 289
Ulekleon 290
Ulekleon 291
Ulekleon 292
Ulekleon 293
Ulekleon 294
Ulekleon 295
Ulekleon 296
Ulekleon 297
Ulekleon 298
Ulekleon 299
Ulekleon 300
Ulekleon 301
Ulekleon 302
Ulekleon 303
Ulekleon 304
Ulekleon 305
Ulekleon 306
Ulekleon 307
Ulekleon 308
Ulekleon 309
Ulekleon 310
Ulekleon 311
Ulekleon 312
Ulekleon 313
Ulekleon 314
Ulekleon 315
Ulekleon 316
Ulekleon 317
Ulekleon 318
Ulekleon 319
Ulekleon 320
Ulekleon 321
Ulekleon 322
Ulekleon 323
Ulekleon 324
Ulekleon 325
Ulekleon 326
Ulekleon 327
Ulekleon 328
Ulekleon 329
Ulekleon 330
Ulekleon 331
Ulekleon 332
Ulekleon 333
Ulekleon 334
Ulekleon 335
Ulekleon 336
Ulekleon 337
Ulekleon 338
Ulekleon 339
Ulekleon 340
Ulekleon 341
Ulekleon 342
Ulekleon 343
Ulekleon 344
Ulekleon 345
Ulekleon 346
Ulekleon 347
Ulekleon 348
Ulekleon 349
Ulekleon 350
Ulekleon 351
Ulekleon 352
Ulekleon 353
Ulekleon 354
Ulekleon 355
Ulekleon 356
Ulekleon 357
Ulekleon 358
Ulekleon 359
Ulekleon 360
Ulekleon 361
Ulekleon 362
Ulekleon 363
Ulekleon 364
Ulekleon 365
Ulekleon 366
Ulekleon 367
Ulekleon 368
Ulekleon 369
Ulekleon 370
Ulekleon 371
Ulekleon 372
Ulekleon 373
Ulekleon 374
Ulekleon 375
Ulekleon 376
Ulekleon 377
Ulekleon 378
Ulekleon 379
Ulekleon 380
Ulekleon 381
Ulekleon 382
Ulekleon 383
Ulekleon 384
Ulekleon 385
Ulekleon 386
Ulekleon 387
Ulekleon 388
Ulekleon 389
Ulekleon 390
Ulekleon 391
Ulekleon 392
Ulekleon 393
Ulekleon 394
Ulekleon 395
Ulekleon 396
Ulekleon 397
Ulekleon 398
Ulekleon 399
Ulekleon 400
Ulekleon 401
Ulekleon 402
Ulekleon 403
Ulekleon 404
Ulekleon 405
Ulekleon 406
Ulekleon 407
Ulekleon 408
Ulekleon 409
Ulekleon 410
Ulekleon 411
Ulekleon 412
Ulekleon 413
Ulekleon 414
Ulekleon 415
Ulekleon 416
Ulekleon 417
Ulekleon 418
Ulekleon 419
Ulekleon 420
Ulekleon 421
Ulekleon 422
Ulekleon 423
Ulekleon 424
Ulekleon 425
Ulekleon 426
Ulekleon 427
Ulekleon 428
Ulekleon 429
Ulekleon 430
Ulekleon 431
Ulekleon 432
Ulekleon 433
Ulekleon 434
Ulekleon 435
Ulekleon 436
Ulekleon 437
Ulekleon 438
Ulekleon 439
Ulekleon 440
Ulekleon 441
Ulekleon 442
Ulekleon 443
Ulekleon 444
Ulekleon 445
Ulekleon 446
Ulekleon 447
Ulekleon 448
Ulekleon 449
Ulekleon 450
Ulekleon 451
Ulekleon 452
Ulekleon 453
Ulekleon 454
Ulekleon 455
Ulekleon 456
Ulekleon 457
Ulekleon 458
Ulekleon 459
Ulekleon 460
Ulekleon 461
Ulekleon 462
Ulekleon 463
Ulekleon 464
Ulekleon 465
Ulekleon 466
Ulekleon 467
Ulekleon 468
Ulekleon 469
Ulekleon 470
Ulekleon 471
Ulekleon 472
Ulekleon 473
Ulekleon 474
Ulekleon 475
Ulekleon 476
Ulekleon 477
Ulekleon 478
Ulekleon 479
Ulekleon 480
Ulekleon 481
Ulekleon 482
Ulekleon 483
Ulekleon 484
Ulekleon 485
Ulekleon 486
Ulekleon 487
Ulekleon 488
Ulekleon 489
Ulekleon 490
Ulekleon 491
Ulekleon 492
Ulekleon 493
Ulekleon 494
Ulekleon 495
Ulekleon 496
Ulekleon 497
Ulekleon 498
Ulekleon 499
Ulekleon 500
Ulekleon 501
Ulekleon 502
Ulekleon 503
Ulekleon 504
Ulekleon 505
Ulekleon 506
Ulekleon 507
Ulekleon 508
Ulekleon 509
Ulekleon 510
Ulekleon 511
Ulekleon 512
Ulekleon 513
Ulekleon 514
Ulekleon 515
Ulekleon 516
Ulekleon 517
Ulekleon 518
Ulekleon 519
Ulekleon 520
Ulekleon 521
Ulekleon 522
Ulekleon 523
Ulekleon 524
Ulekleon 525
Ulekleon 526
Ulekleon 527
Ulekleon 528
Ulekleon 529
Ulekleon 530
Ulekleon 531
Ulekleon 532
Ulekleon 533
Ulekleon 534
Ulekleon 535
Ulekleon 536
Ulekleon 537
Ulekleon 538
Ulekleon 539
Ulekleon 540
Ulekleon 541
Ulekleon 542
Ulekleon 543
Ulekleon 544
Ulekleon 545
Ulekleon 546
Ulekleon 547
Ulekleon 548
Ulekleon 549
Ulekleon 550
Ulekleon 551
Ulekleon 552
Ulekleon 553
Ulekleon 554
Ulekleon 555
Ulekleon 556
Ulekleon 557
Ulekleon 558
Ulekleon 559
Ulekleon 560
Ulekleon 561
Ulekleon 562
Ulekleon 563
Ulekleon 564
Ulekleon 565
Ulekleon 566
Ulekleon 567
Ulekleon 568
Ulekleon 569
Ulekleon 570
Ulekleon 571
Ulekleon 572
Ulekleon 573
Ulekleon 574
Ulekleon 575
Ulekleon 576
Ulekleon 577
Ulekleon 578
Ulekleon 579
Ulekleon 580
Ulekleon 581
Ulekleon 582
Ulekleon 583
Ulekleon 584
Ulekleon 585
Ulekleon 586
Ulekleon 587
Ulekleon 588
Ulekleon 589
Ulekleon 590
Ulekleon 591
Ulekleon 592
Ulekleon 593
Ulekleon 594
Ulekleon 595
Ulekleon 596
Ulekleon 597
Ulekleon 598
Ulekleon 599
Ulekleon 600
Ulekleon 601
Ulekleon 602
Ulekleon 603
Ulekleon 604
Ulekleon 605
Ulekleon 606
Ulekleon 607
Ulekleon 608
Ulekleon 609
Ulekleon 610
Ulekleon 611
Ulekleon 612
Ulekleon 613
Ulekleon 614
Ulekleon 615
Ulekleon 616
Ulekleon 617
Ulekleon 618
Ulekleon 619
Ulekleon 620
Ulekleon 621
Ulekleon 622
Ulekleon 623
Ulekleon 624
Ulekleon 625
Ulekleon 626
Ulekleon 627
Ulekleon 628
Ulekleon 629
Ulekleon 630
Ulekleon 631
Ulekleon 632
Ulekleon 633
Ulekleon 634
Ulekleon 635
Ulekleon 636
Ulekleon 637
Ulekleon 638
Ulekleon 639
Ulekleon 640
Ulekleon 641
Ulekleon 642
Ulekleon 643
Ulekleon 644
Ulekleon 645
Ulekleon 646
Ulekleon 647
Ulekleon 648
Ulekleon 649
Ulekleon 650
Ulekleon 651
Ulekleon 652
Ulekleon 653
Ulekleon 654
Ulekleon 655
Ulekleon 656
Ulekleon 657
Ulekleon 658
Ulekleon 659
Ulekleon 660
Ulekleon 661
Ulekleon 662
Ulekleon 663
Ulekleon 664
Ulekleon 665
Ulekleon 666
Ulekleon 667
Ulekleon 668
Ulekleon 669
Ulekleon 670
Ulekleon 671
Ulekleon 672
Ulekleon 673
Ulekleon 674
Ulekleon 675
Ulekleon 676
Ulekleon 677
Ulekleon 678
Ulekleon 679
Ulekleon 680
Ulekleon 681
Ulekleon 682
Ulekleon 683
Ulekleon 684
Ulekleon 685
Ulekleon 686
Ulekleon 687
Ulekleon 688
Ulekleon 689
Ulekleon 690
Ulekleon 691
Ulekleon 692
Ulekleon 693
Ulekleon 694
Ulekleon 695
Ulekleon 696
Ulekleon 697
Ulekleon 698
Ulekleon 699
Ulekleon 700
Ulekleon 701
Ulekleon 702
Ulekleon 703
Ulekleon 704
Ulekleon 705
Ulekleon 706
Ulekleon 707
Ulekleon 708
Ulekleon 709
Ulekleon 710
Ulekleon 711
Ulekleon 712
Ulekleon 713
Ulekleon 714
Ulekleon 715
Ulekleon 716
Ulekleon 717
Ulekleon 718
Ulekleon 719
Ulekleon 720
Ulekleon 721
Ulekleon 722
Ulekleon 723
Ulekleon 724
Ulekleon 725
Ulekleon 726
Ulekleon 727
Ulekleon 728
Ulekleon 729
Ulekleon 730
Ulekleon 731
Ulekleon 732
Ulekleon 733
Ulekleon 734
Ulekleon 735
Ulekleon 736
Ulekleon 737
Ulekleon 738
Ulekleon 739
Ulekleon 740
Ulekleon 741
Ulekleon 742
Ulekleon 743
Ulekleon 744
Ulekleon 745
Ulekleon 746
Ulekleon 747
Ulekleon 748
Ulekleon 749
Ulekleon 750
Ulekleon 751
Ulekleon 752
Ulekleon 753
Ulekleon 754
Ulekleon 755
Ulekleon 756
Ulekleon 757
Ulekleon 758
Ulekleon 759
Ulekleon 760
Ulekleon 761
Ulekleon 762
Ulekleon 763
Ulekleon 764
Ulekleon 765
Ulekleon 766
Ulekleon 767
Ulekleon 768
Ulekleon 769
Ulekleon 770
Ulekleon 771
Ulekleon 772
Ulekleon 773
Ulekleon 774
Ulekleon 775
Ulekleon 776
Ulekleon 777
Ulekleon 778
Ulekleon 779
Ulekleon 780
Ulekleon 781
Ulekleon 782
Ulekleon 783
Ulekleon 784
Ulekleon 785
Ulekleon 786
Ulekleon 787
Ulekleon 788
Ulekleon 789
Ulekleon 790
Ulekleon 791
Ulekleon 792
Ulekleon 793
Ulekleon 794
Ulekleon 795
Ulekleon 796
Ulekleon 797
Ulekleon 798
Ulekleon 799
Ulekleon 800
Ulekleon 801
Ulekleon 802
Ulekleon 803
Ulekleon 804
Ulekleon 805
Ulekleon 806
Ulekleon 807
Ulekleon 808
Ulekleon 809
Ulekleon 810
Ulekleon 811
Ulekleon 812
Ulekleon 813
Ulekleon 814
Ulekleon 815
Ulekleon 816
Ulekleon 817
Ulekleon 818
Ulekleon 819
Ulekleon 820
Ulekleon 821
Ulekleon 822
Ulekleon 823
Ulekleon 824
Ulekleon 825
Ulekleon 826
Ulekleon 827
Ulekleon 828
Ulekleon 829
Ulekleon 830
Ulekleon 831
Ulekleon 832
Ulekleon 833
Ulekleon 834
Ulekleon 835
Ulekleon 836
Ulekleon 837
Ulekleon 838
Ulekleon 839
Ulekleon 840
Ulekleon 841
Ulekleon 842
Ulekleon 843
Ulekleon 844
Ulekleon 845
Ulekleon 846
Ulekleon 847
Ulekleon 848
Ulekleon 849
Ulekleon 850
Ulekleon 851
Ulekleon 852
Ulekleon 853
Ulekleon 854
Ulekleon 855
Ulekleon 856
Ulekleon 857
Ulekleon 858
Ulekleon 859
Ulekleon 860
Ulekleon 861
Ulekleon 862
Ulekleon 863
Ulekleon 864
Ulekleon 865
Ulekleon 866
Ulekleon 867
Ulekleon 868
Ulekleon 869
Ulekleon 870
Ulekleon 871
Ulekleon 872
Ulekleon 873
Ulekleon 874
Ulekleon 875
Ulekleon 876
Ulekleon 877
Ulekleon 878
Ulekleon 879
Ulekleon 880
Ulekleon 881
Ulekleon 882
Ulekleon 883
Ulekleon 884
Ulekleon 885
Ulekleon 886
Ulekleon 887
Ulekleon 888
Ulekleon 889
Ulekleon 890
Ulekleon 891
Ulekleon 892
Ulekleon 893
Ulekleon 894
Ulekleon 895
Ulekleon 896
Ulekleon 897
Ulekleon 898
Ulekleon 899
Ulekleon 900
Ulekleon 901
Ulekleon 902
Ulekleon 903
Ulekleon 904
Ulekleon 905
Ulekleon 906
Ulekleon 907
Ulekleon 908
Ulekleon 909
Ulekleon 910
Ulekleon 911
Ulekleon 912
Ulekleon 913
Ulekleon 914
Ulekleon 915
Ulekleon 916
Ulekleon 917
Ulekleon 918
Ulekleon 919
Ulekleon 920
Ulekleon 921
Ulekleon 922
Ulekleon 923
Ulekleon 924
Ulekleon 925
Ulekleon 926
Ulekleon 927
Ulekleon 928
Ulekleon 929
Ulekleon 930
Ulekleon 931
Ulekleon 932
Ulekleon 933
Ulekleon 934
Ulekleon 935
Ulekleon 936
Ulekleon 937
Ulekleon 938
Ulekleon 939
Ulekleon 940
Ulekleon 941
Ulekleon 942
Ulekleon 943
Ulekleon 944
Ulekleon 945
Ulekleon 946
Ulekleon 947
Ulekleon 948
Ulekleon 949
Ulekleon 950
Ulekleon 951
Ulekleon 952
Ulekleon 953
Ulekleon 954
Ulekleon 955
Ulekleon 956
Ulekleon 957
Ulekleon 958
Ulekleon 959
Ulekleon 960
Ulekleon 961
Ulekleon 962
Ulekleon 963
Ulekleon 964
Ulekleon 965
Ulekleon 966
Ulekleon 967
Ulekleon 968
Ulekleon 969
Ulekleon 970
Ulekleon 971
Ulekleon 972
Ulekleon 973
Ulekleon 974
Ulekleon 975
Ulekleon 976
Ulekleon 977
Ulekleon 978
Ulekleon 979
Ulekleon 980
Ulekleon 981
Ulekleon 982
Ulekleon 983
Ulekleon 984
Ulekleon 985
Ulekleon 986
Ulekleon 987
Ulekleon 988
Ulekleon 989
Ulekleon 990
Ulekleon 991
Ulekleon 992
Ulekleon 993
Ulekleon 994
Ulekleon 995
Ulekleon 996
Ulekleon 997
Ulekleon 998
Ulekleon 999
Ulekleon 1000

Doknr: 65807 Tinglyst: 18.01.2021
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Vi hjemmelshavere til gnr. 122 bnr. 1 i Ski kommune,

Jan Tore Tjernæs	Personnummer 120346[redacted]
Hedvig Gunn-Eva Tjernæs	Personnummer 050546[redacted]
Knut Sverre G. Tjernæs	Personnummer 170833[redacted]
Arild Oscar Tjernæs	Personnummer 151047[redacted]

og JM Norge AS (org. nr 829 350 122), som hjemmelshaver til gnr. 122 bnr. 150 i Ski kommune,

gir herved allmenheten vederlagsfri og evigvarende rett til å bruke turvei fra «Dalskleiva» på gnr. 122 bnr. 1 til strøkslekeplass som skal opparbeides på gnr. 122 bnr. 150, som anvist på vedlagt kart. Turveien skal opparbeides av JM Norge AS eller rettsetterfølger, iht krav fra Ski kommune.

Denne erklæringen tinglyses på eiendommens blad i grunnboken og kan ikke slettes uten samtykke fra rådmannen i Ski kommune.

Sted: Ski Dato: 25/11-2020

Hjemmelshavere til gnr. 122 bnr 1 i Ski kommune:

Jan Tore Tjernæs | Hedvig Gunn-Eva Tjernæs | Knut Sverre G. Tjernæs | Arild Oscar Tjernæs

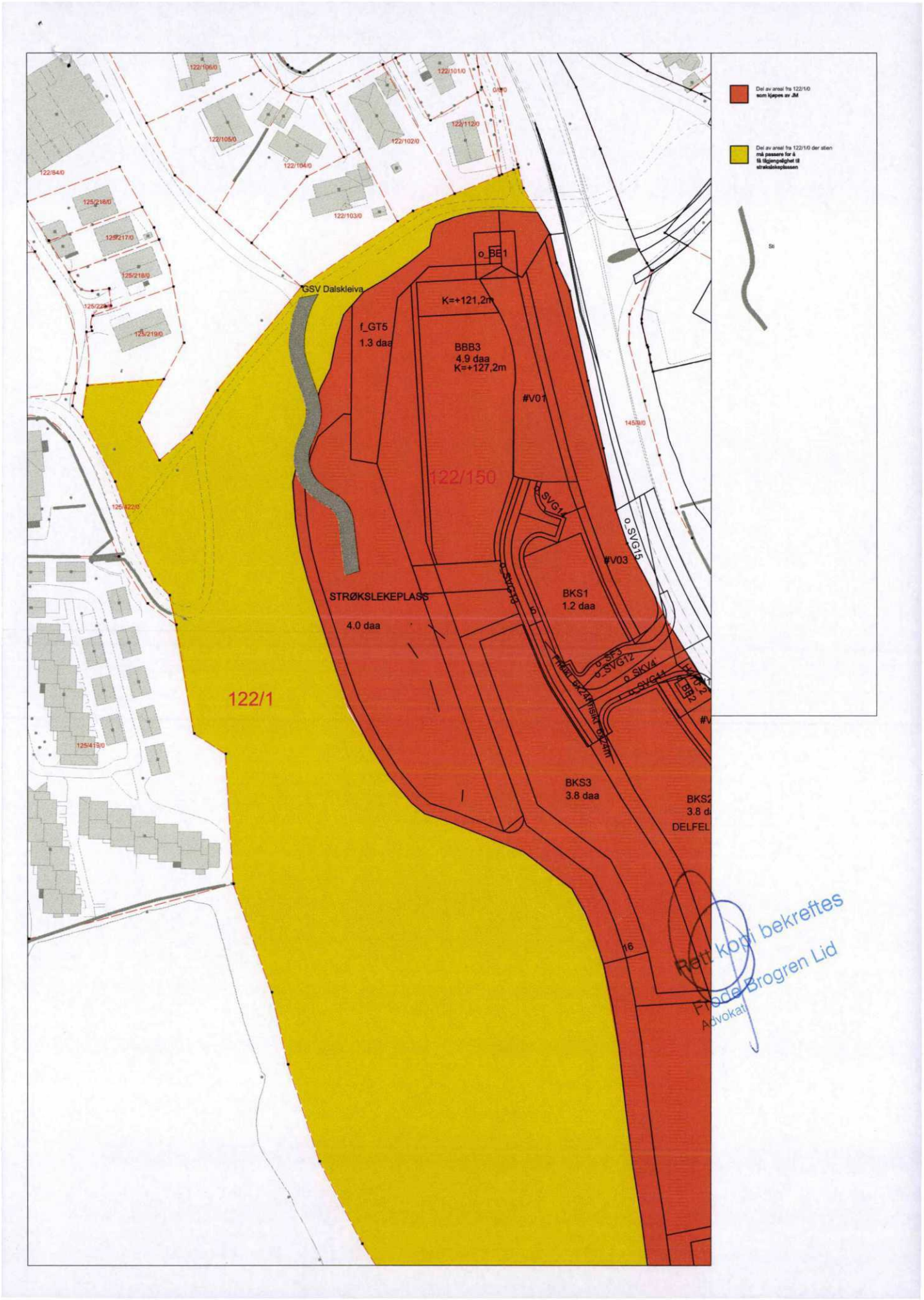
Hjemmelshaver til gnr. 122 bnr 150 i Ski kommune:

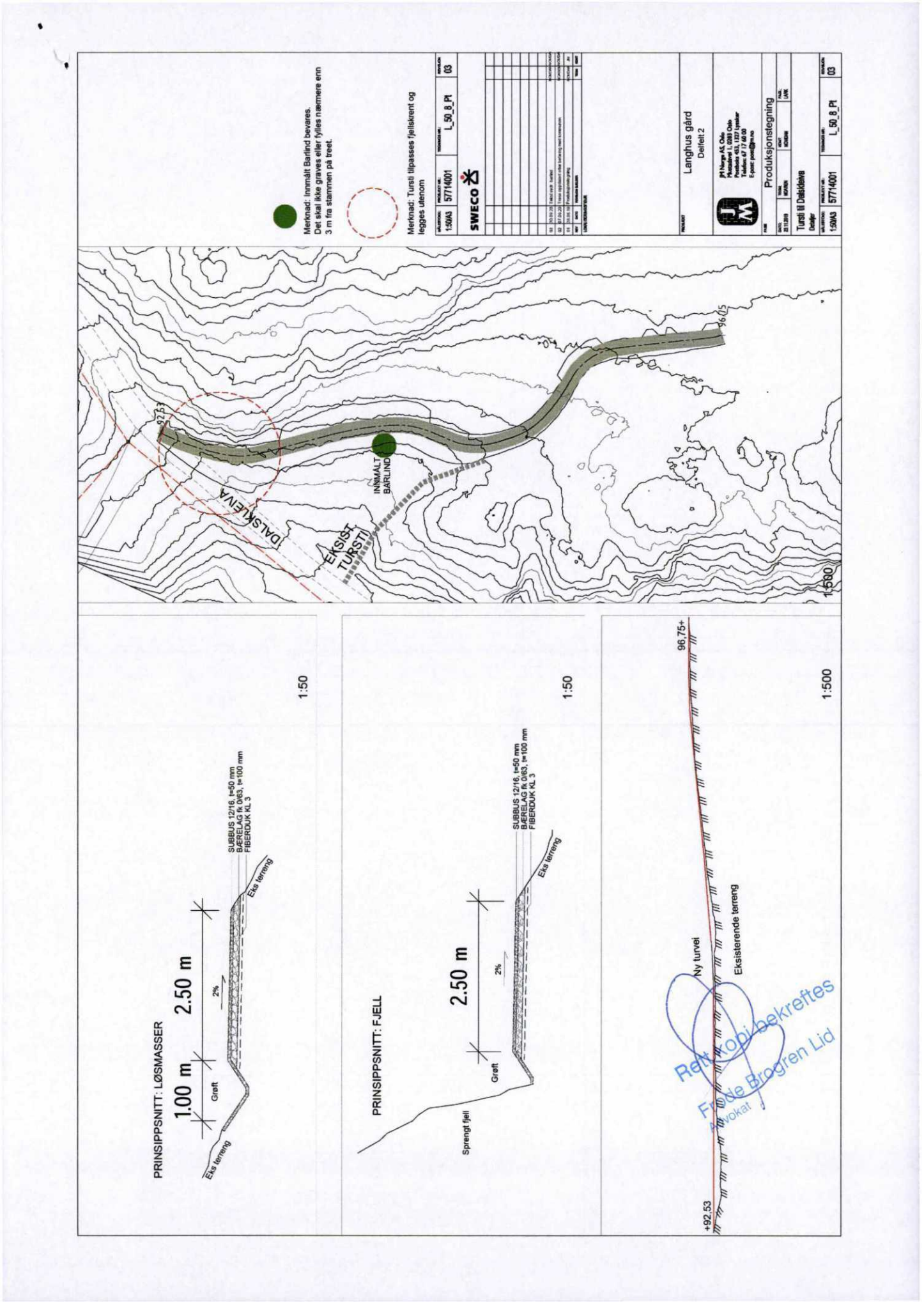
Rett kopi bekreftes
Frode Brogren Lid
Advokat

JM Norge AS (org. nr. 829 350 122:

Frode B. Lid iht fullmakt

Jarle Gehrken iht. fullmakt


Del av areal fra 122/1/0 som kjøpes av JM
Del av areal fra 122/1/0 der stien må passere for å få tilgjengelighet til strøkslekeplassen
GSV Dalskleiva
o_BE1
K=+121,2m
f_GT5
1.3 daa
BBB3
4.9 daa
K=+127,2m
#V01
122/150
o_SVG14
o_SVG15
#V03
STRØKSLEKEPLASS
4.0 daa
BKS1
1.2 daa
o_SVG19
o_SF3
o_SVG12
o_SKV4
o_SVG44
BB2
122/1
BKS3
3.8 daa
BKS2
3.8 d
DELFEL
16
Rett kopi bekreftes
Frode Brogren Lid
Advokat


Merknad: Innmålt Bartind bevares.
Det skal ikke graves eller fylles nærmere enn 3 m fra stammen på treet.
Merknad: Turstі tilpasses fjellskrent og legges utenom
SWECO
L_50_8_PI
Langhus gård
Delfelt 2
Produksjonstegning
Turstі til Dalskleiva
DALSKLEIVA
EKSIST. TURSTI
INNMÅLT BARLIND
PRINSIPPSNITT: LØSMASSER
1.00 m
2.50 m
2%
Grøft
Eks terreng
SUBBUS 12/16, t=50 mm
BÆRELAG fk 0/63, t=100 mm
FIBERDUK KL 3
1:50
PRINSIPPSNITT: FJELL
2.50 m
2%
Grøft
Sprengt fjell
Eks terreng
SUBBUS 12/16, t=50 mm
BÆRELAG fk 0/63, t=100 mm
FIBERDUK KL 3
1:50
96,75+
+92,53
Ny turvei
Eksisterende terreng
1:500
Ren kopi bekreftes
Frode Brogren Lid
Advokat

Norgesnett AS, Stabburveien 18, 1617 Fredrikstad. Org.nr.: 980 234 088

AVTALE OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTSTÅENDE NETTSTASJON MED TILHØRENDE KABELANLEGG.

Mellom eier og hjemmelshaver av gnr. 122, bnr. 150 Navn Grunneier; JM Norge AS, (Org.nr. 829 350 122) (nedenfor kalt grunneieren) i Nordre Follo kommune, kommunedel Ski og Norgesnett AS, (Org.nr. 980 234 088) (nedenfor kalt nettselskapet) er det inngått avtale om rettighetserverv for en nettstasjon på eiendommen, tomt 20 m² med tilhørende kabelanlegg over eiendommen for forsyning til/fra nettstasjonen. Nettstasjonens størrelse er ca 6,5m².

Plassering av nettstasjon nr.10106 Nettstasjonsnavn; Dalsløkka på ovennevnte eiendom (og tilhørende kabelanlegg over eiendommen) er vist på kart i M 1:1000 datert 2020.10.09, merket kart; Kart Rettighetsavtale NS 10106.

For høyspenningsanlegget gjelder til enhver tid de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

NETTSELSKAPETS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneieren gir herved nettselskapet stetsevarig rett til å bygge, drive, vedlikeholde og fornye en nettstasjon med tilhørende kabelanlegg over eiendommen.

Nettselskapet gis rett til, med minst mulig ulempe for grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen for levering av elektrisk energi til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Nettselskapet har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen til nettstasjon og kabelanlegg med personale, utstyr og transportmidler for utførelse av de i avtalen nevnte rettigheter. Rettigheten omfatter også utbedring av eksisterende veier, samt bygging av nye etter nærmere avtale med grunneier.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av nettselskapets transport og ferdsel, er nettselskapet ansvarlig for å rette opp.

Ordinært vedlikehold av veier er nettselskapet ikke ansvarlig for. På den annen side er grunneieren ikke forpliktet til å vedlikeholde eller opprettholde de veier som nettselskapet erverver rett til å benytte.

1.3 Opprydding

Nettselskapet plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

Doknr: 3380657 Tinglyst: 24.11.2020
STATENS KARTVERK

8415

1.4 Byggeforbud/beplantning

Nettselskapet har rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse på eiendommen kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av nettstasjonen med kabelanlegget.

2. GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær anlegget

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skade han påfører nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg f.eks. ved sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mv.

Før slike arbeider iverksettes, skal grunneieren varsle nettselskapet, som snarest og senest innen 1 – en - uke anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak. Kostnader nettselskapet får ved å bistå grunneier med sikkerhetstiltak, bæres av nettselskapet.

2.2 Flytting

Dersom grunneier ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Hvis nettselskapets behov for nettstasjon faller bort, kan grunneieren vederlagsfritt kreve å få nettstasjonen fjernet og terrenget planert.

3. ERSTATNING

3.1 Nettselskapets erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i eiendommen, for ulemper og tap av ethvert slag, og for rett til bruk av eksisterende veier, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, betaler nettselskapet et engangsbeløp på

kr. -0,- - kroner null

Dette da det er utbyggers ønske om strøm som er årsak til plassering.

Avtalen sendes til tinglysing umiddelbart etter avtaleinngåelsen.

Beløpet forfaller til betaling 1 -en- uke etter at tinglyst avtale er mottatt fra Statens Kartverk. Dersom anlegget er avhengig av anleggskonsesjon forfaller beløpet til betaling 3 – tre - uker etter at anleggskonsesjon er gitt og i erstatningsutmålingen inngår da eventuelt også avsavnsrente. Etter forfall beregnes lovens morarente.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som nettselskapet måtte forårsake under anleggsarbeidet eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres uten unødig opphold, eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn som påstevnes av nettselskapet.

B+IB FRL

4. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Skjønnslovens paragraf 4 som påstevnes av nettselskapet.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift med sete i den rettskrets nettselskapet har sitt hovedkontor overensstemmende med kapittel 32 i lov om rettergangsmåten for tvistemål. Hver av partene oppnevner sin voldgiftsmann og voldgiftsmennene i fellesskap en oppmann. Unnlater partene å oppnevne en voldgiftsmann eller blir voldgiftsmennene ikke enige om oppmann, foretas oppnevnelsen av justitiarius/sorenskriveren i den rettskrets nettselskapet har hovedsete.

4.2 Tinglysing

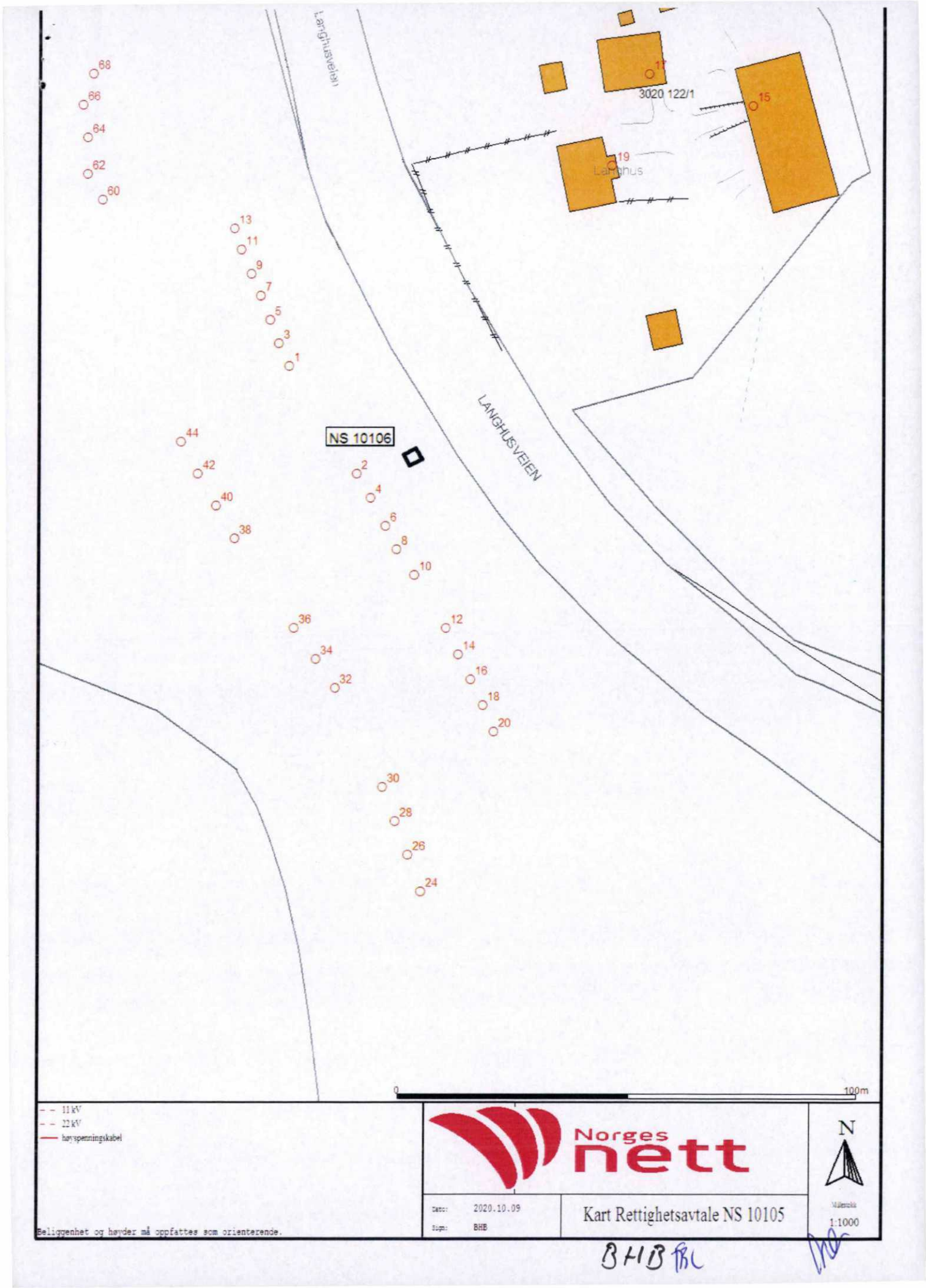
Grunneieren samtykker i at denne avtale kan tinglyses som heftelse på eiendommen, for nettselskapet kostnad. Dersom anleggene blir fjernet fra eiendommen, skal de tinglyste rettighetene slettes av nettselskapet.

5. SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Denne avtalen er utstedt i 2 – to - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Nettselskapet sender 1 – en - original samt 1 – en - kopi til tinglysing.

Sted, den Oslo, 27.10.2020 Sted, den Fredrikstad 13.11.2020

Grunneier	**Nettselskap:**
JM NORGE AS	**MONA ASKMANN**
Navn med blokkbokstaver	**Navn med blokkbokstaver**
MUSTADS VEI 1	**STABBURVEIEN 18**
Adr.	**Adr.**
0283 OSLO	**1617 FREDRIKSTAD**
Poststed.	**Poststed.**
829 350 122	**980 234 088**
Organisasjonsnummer	**Organisasjonsnummer**
Underskrift av signaturberettiget **HANS TORGER LANDSVÆRK**	**Underskrift av signaturberettiget**
Underskrift av signaturberettiget **FRODE BROGREN LID**	Bjørn H. Bakkehaugen **Underskrift av prosjektleder** **BJØRN HENNING BAKKEHAUGEN**


Langhusveien
3020 122/1
Langhus
LANGHUSVEIEN
NS 10106
68
66
64
62
60
13
11
9
7
5
3
1
44
42
40
38
2
4
6
8
10
36
34
32
12
14
16
18
20
30
28
26
24
0
100m
11 kV
22 kV
høyspenningskabel
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Norges nett
Dato: 2020.10.09
Sign: BHB
Kart Rettighetsavtale NS 10105
N
Målestokk
1:1000
BHB FRL

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Arnljot Kjeldaas' vei 72, 1405 Langhus
Gnr. 122, Bnr. 157, Snr. 54 og Gnr. 122, Bnr. 157, Snr. 58, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
327260122

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ski

Saksbehandler: Henrik Nicolay Aarstad Borchgrevink

Telefon / Mobil: 66 80 44 04 / 480 51 220

E-post: henrik.borchgrevink@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
