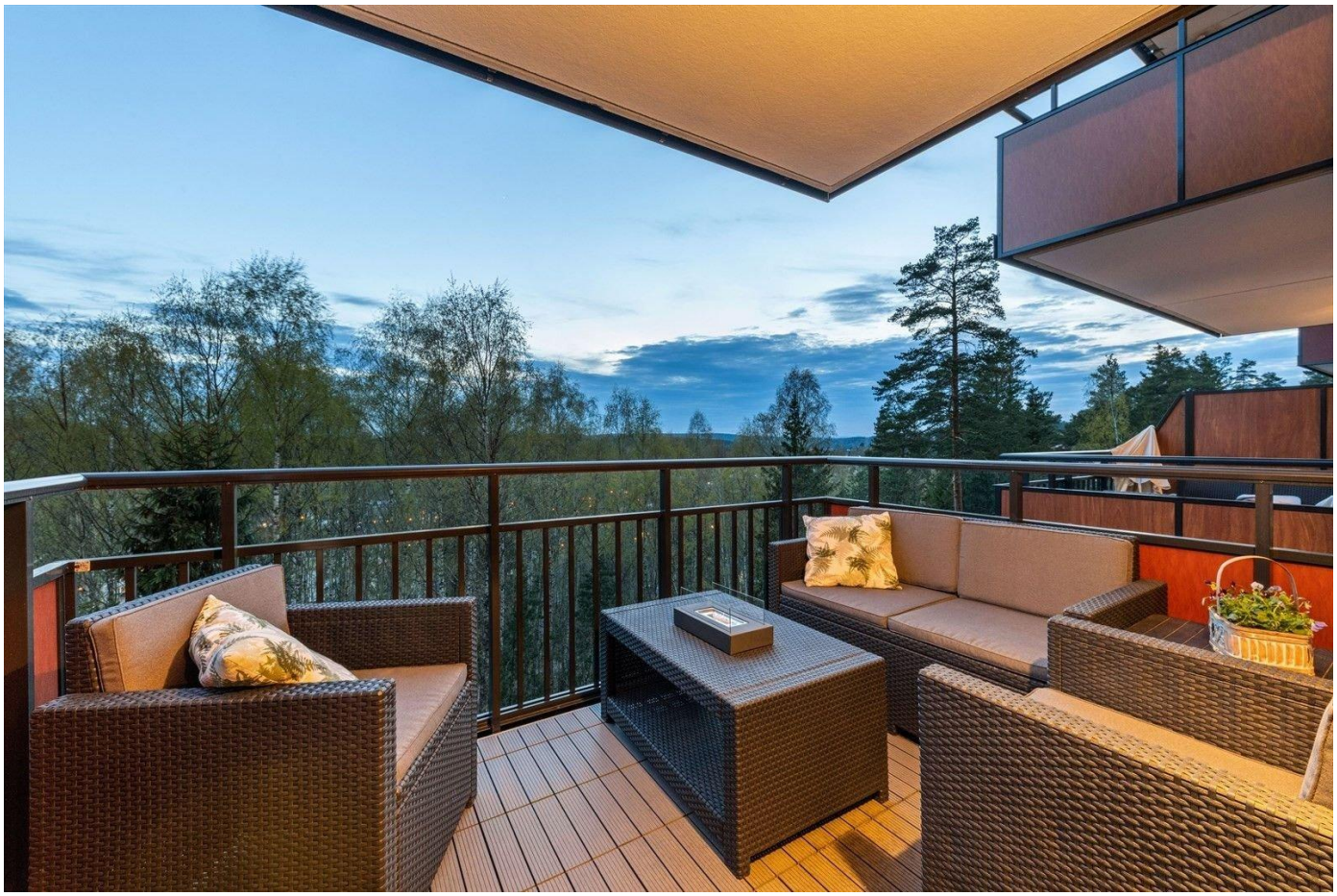
Arnljot Kjeldaas' vei 68, 1405 LANGHUS



PROPR.NO

Selger
Kristoffer Dyrhaug Lund
40466447

Prisantydning
3 590 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3207 Gnr. 122 Bnr. 157 Snr. 10

Lekker 2-roms fra 2021 beliggende sentralt til på Langhus - Flott vestvendt balkong med fint utsyn - Garasjeplass

PRISANTYDNING
kr 3 590 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 2 266 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 9 272 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
52kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
5kvm

BRUKSAREAL INNGLASSET BALKONG (BRA-B)
6kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
2

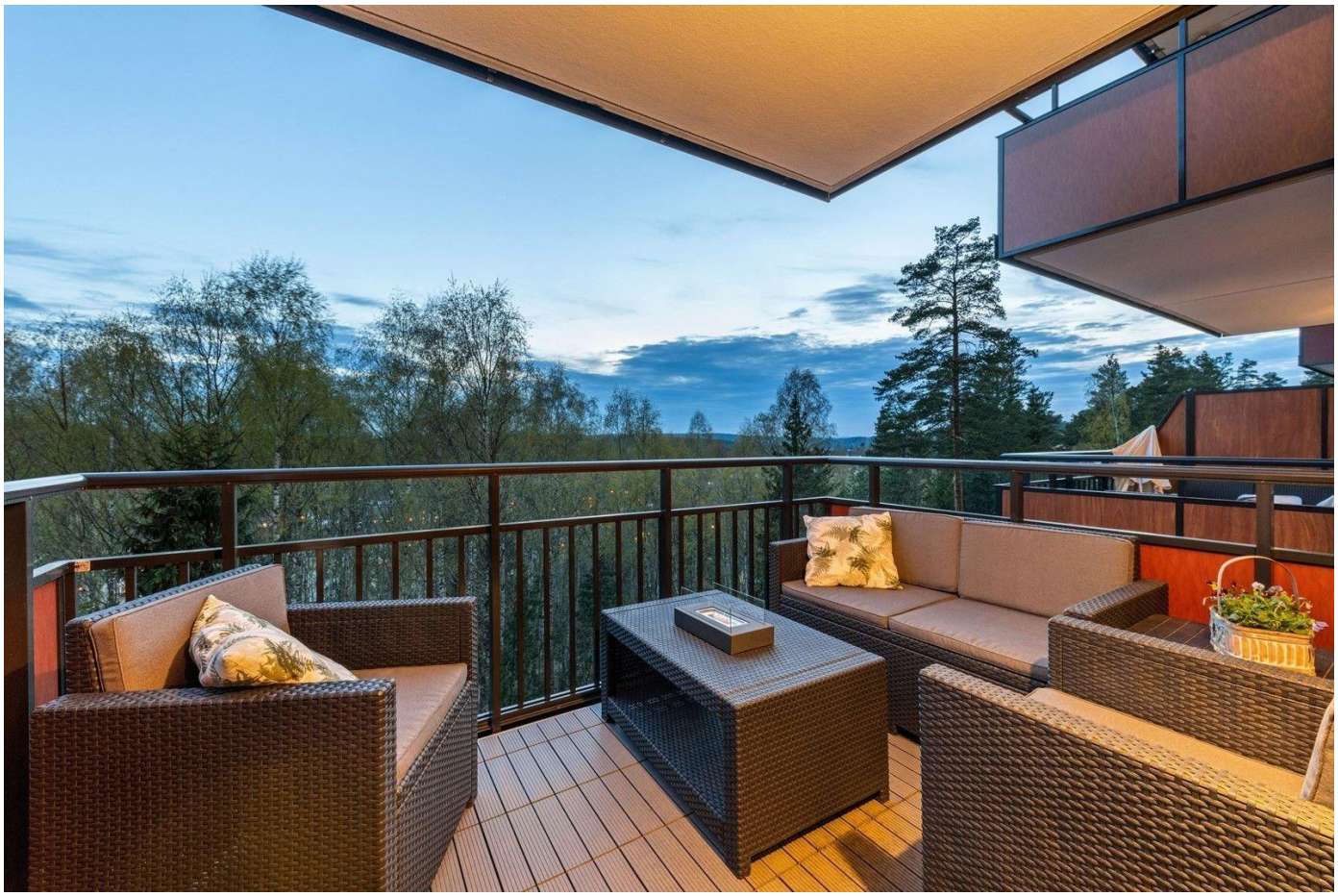
BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
4 377kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2021


















Whirlpool





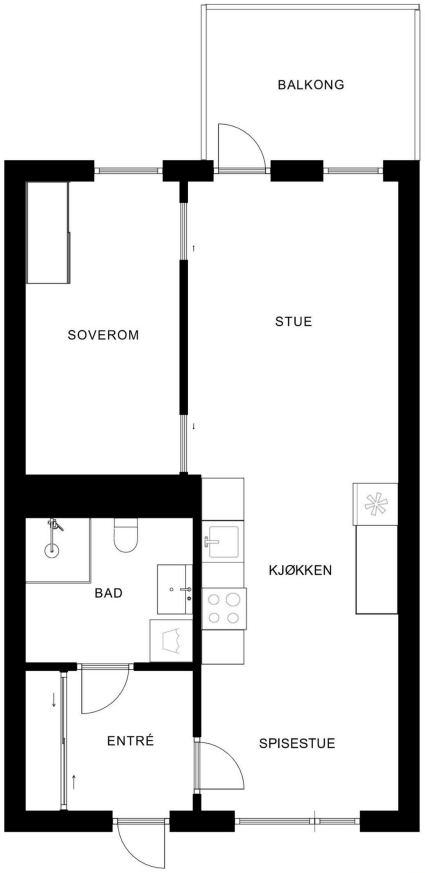







HANSEN
CATAN
Othello





Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Om boligen

Velkommen til Arnljot Kjeldaas' Vei 68! En meget flott 2-roms selveierleilighet fra 2021 beliggende i 2. etasje med heisadkomst. Leiligheten holder en moderne høy standard og inneholder en romslig entré med skyvedørsgarderobe, stue med åpen løsning til pent kjøkken fra Marbodal, romslig soverom og pent flislagt bad. Leiligheten har en nydelig vestvendt balkong med fint utsyn og utmerkede solforhold. Det er tilhørende bod på ca. 5,7 kvm, samt stor parkeringsplass i felles garasjeanlegg.
Velkommen til visning!

Beliggenhet

Langhus togstasjon ligger like utenfor boligen, og det er også gangavstand til Vevelstad togstasjon. Toget tar deg til Oslo S på ca. 20 minutter. Kort gange til nærmeste bussholdeplass.
Umiddelbar nærhet til flere servicetilbud som butikker, apotek, frisør, treningssenter, barnehage, skoler mv. Langhus har mange flotte turområder, både sommer som vinter.

Annet

Fellesutgifter inkluderer varmtvann, oppvarming radiator, garasje, bygningsforsikring, drift og vedlikehold av sameiet, styrehonorar, forretningsførsel m.m.

Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder vi gjerne privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid som passer.

Omkostninger

10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
89 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

101 740 kr (Omkostninger totalt)

---

3 691 740 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 725 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke

påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Arnljot Kjeldaas' vei 68, 1405 LANGHUS NORDRE FOLLO kommune

gnr. 122, bnr. 157, snr. 10

Markedsverdi

4 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 21.01.2026 **Rapportdato:** 23.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22477-1090 **Referansenummer:** IP1105

Foretak: HAALAND TAKST AS **Takstingeniør:** Norvald Haaland

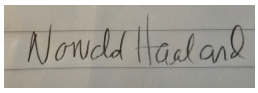
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Haaland Takst AS

Haaland Takst AS utføre Tilstandsrapport, reklamasjonstakst, næringstakst og skadetakst både for private og bedriftskunder. Haaland takst tar også på seg mindre prosjektleder oppdrag og bygge oppdrag. Med 30 års erfaring innen tømrer/byggebransjen både innen nybygg og rehabilitering av små og store byggeprosjekt har Norvald stor innsikt i det byggetekniske. Videreutdannet som fagskole ingeniør på teknisk fagskolen inne bygg og anlegg. Takst utdanning fra byggmesterens takstseringsforbund som er et forbund som er fokusert på høy faglig kunnskap med byggmester erfaring.



Rapportansvarlig



Norvald Haaland

norvald@htakst.no

909 64 988





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er godt vedlikehold og pent bruk uten noe form for slitasje, noen sprekker i noen innvendige hjørner.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Yttervegger i bindingsverk med vedlikeholdsfrie plater
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med beslag utvendig. Kontroll og funksjon er utført og funnet i orden.
Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt. og malt balkongdør i tre med glassfelt og beslag utvendig.
Balkong med utgang fra stue. Delvis takoverbygg fra balkong som ligger i etasje over. Dekke på balkong er dekket med plastgulv, det mankerer noen plater i hjørnet.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte slette flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører. skyvedører til soverom.
Glassfelt i dør mellom entre og kjøkken/stue.
skyvedørs garderobe på soverom og ved entre.
Det er en sprekk i dørkarm til bad som går på reklamasjon til entreprenør.
Det er noen sprekker i hjørner og mellom overskap og tak.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket har malte flater med spotter.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant med frontpanel, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra soverom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
kjøkken type Marbodal.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad. Røsrskap for både vann og radiatorer.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er radiatorer med sentral oppvarming.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
40 amp. 9 stk automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomt er fellesarealer. Parkeringsplass i felles parkeringskjeller.

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

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.
Sprinkleranlegg, brannalarm og slukkeapperat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	52 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	52 m²
Totalpris	4 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 150 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

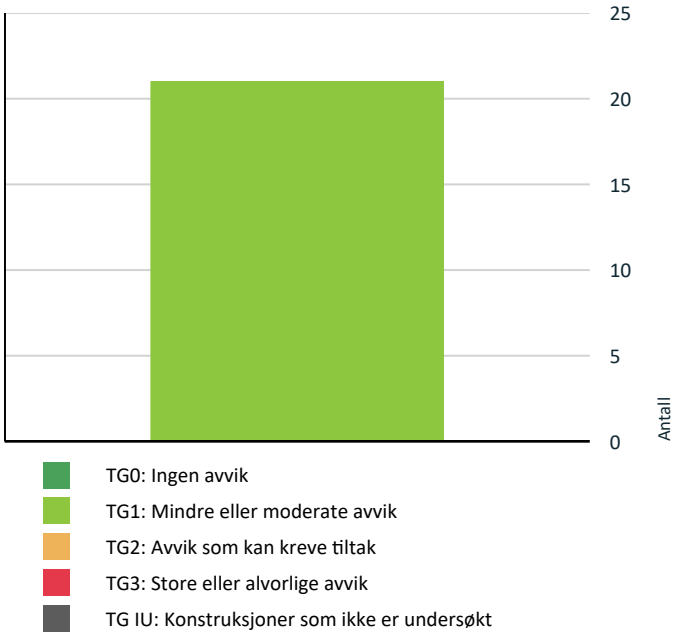
Boligbygg med flere boenheter

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

Bygget har ferdig attest.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2021

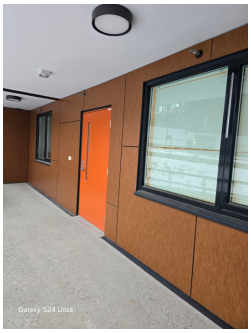
Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

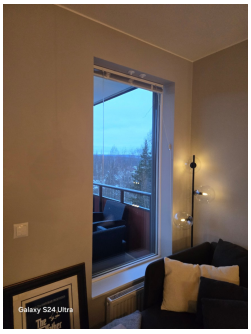
TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med vedlikeholdsfrie plater



TG 1 Vinduer

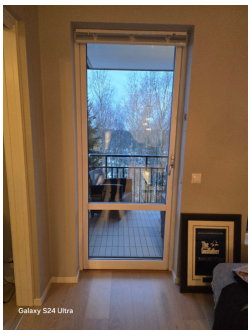
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med beslag utvendig. Kontroll og funksjon er utført og funnet i orden.



TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt. og malt balkongdør i tre med glassfelt og beslag utvendig.







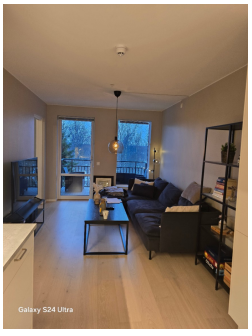
TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue. Delvis takoverbygg fra balkong som ligger i etasje over.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte slette flater.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

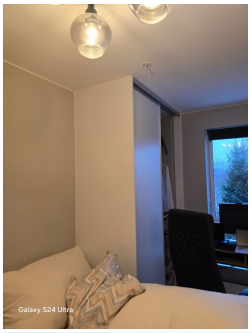
Innvendig har boligen malte glatte dører. skyvedører til soverom. Glassfelt i dør mellom entre og kjøkken/stue.





TG 1 Andre innvendige forhold

skyvedørs garderobe på soverom og ved entre.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malte flater med spotter.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant med frontpanel, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

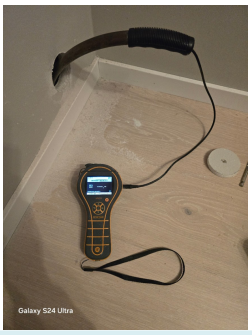
Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra soverom.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
kjøkken type Marbodal.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

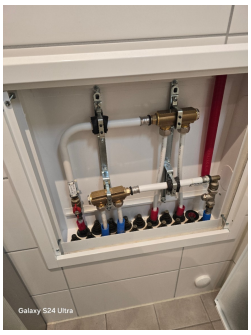
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad. Røsrskap for både vann og radiatorer.





TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er radiatorer som benyttes til oppvarming.

TG 1 Varmesentral

Det er sentral oppvarming.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

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.

40 amp. 9 stk automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

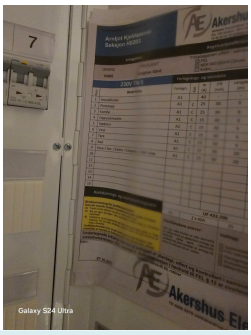
Generell kommentar

Det er foretatt en enkel visuell befaring på anlegget og det er registrert avvik ved visuell kontroll.

For å avdekke tilstand på det elektriske anlegget anbefales at det foretas en teknisk tilstandsrapport av anlegget i.h.h.t krav i NEK- 405- 2- 3:2023.

Tilstandsrapport





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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.
Sprinkleranlegg, brannalarm og slukkeapperat.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

52 m²/47 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 100 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 150 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 100 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Oppegårdveien 201 ,1405 LANGHUS 38 m² 1977 1 sov	31-08-2025	2 900 000	**3 350 000**	2 776	3 352 776	**88 231**
2	Oppegårdveien 205 ,1405 LANGHUS 38 m² 1980 1 sov	17-03-2024	2 965 000	**2 980 000**	6 742	2 986 742	**78 598**
3	Dalstunet 4C ,1405 LANGHUS 65 m² 2005 2 sov	20-03-2022	3 650 000	**3 950 000**	57 664	4 007 664	**61 656**
4	Dalstunet 6E ,1405 LANGHUS 66 m² 2008 2 sov	06-04-2025	4 200 000	**4 200 000**	67 508	4 267 508	**60 964**
5	Dalstunet 6A ,1405 LANGHUS 67 m² 2005 2 sov	21-12-2025	4 190 000	**4 200 000**	65 531	4 265 531	**60 936**
6	Dalstunet 4I ,1405 LANGHUS 66 m² 2005 2 sov	18-02-2025	4 250 000	**4 150 000**	71 000	4 221 000	**60 300**
7	Dalstunet 3G ,1405 LANGHUS 67 m² 2006 2 sov	13-05-2024	4 050 000	**4 000 000**		4 000 000	**57 143**
8	Dalstunet 3A ,1405 LANGHUS 66 m² 2006 2 sov	13-10-2024	3 980 000	**3 940 000**		3 940 000	**56 286**

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	**1 650 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 650 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 150 000**

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

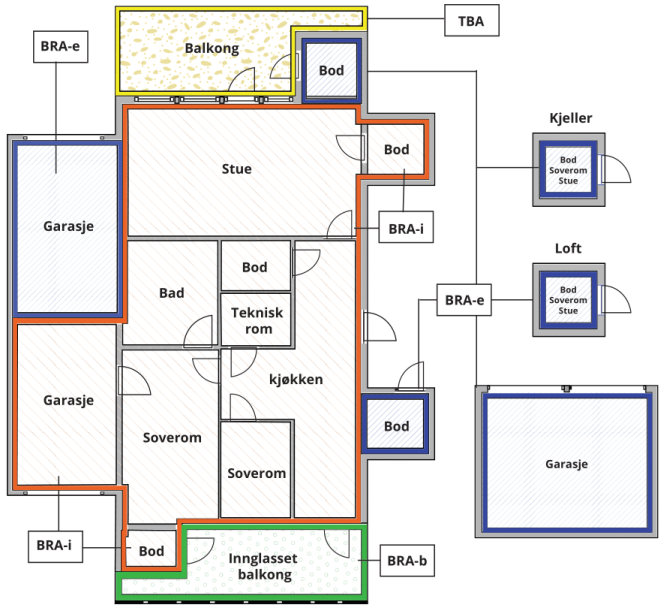
Hva er måleverdig areal?

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)**
Etasje	47	5		52	6
SUM	**47**	**5**			**6**
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal er oppmålt på stedet. Bod i fellesrom i kjeller. TBA er terrasse. Garasjeplass i felles parkering i kjeller,

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Bygget har ferdig attest.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	0	47

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2026	Norvald Haaland	Takstingeniør
	Kristoffer Dyrhaug Lund	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	122	157		10	4377 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Arnljot Kjeldaas' vei 68

Hjemmelshaver
Lund Kristoffer Dyrhaug

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig og barnevennlig område på Langhus med nærhet til alt du trenger i en hektisk hverdag

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei til private veier inne på området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via privat stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledninger.

Regulering

Regulert område

Om tomten

Fellesareal opparbeidet med asfalt . Parkering i parkeringskjeller.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Egenerklæring

Arnljot Kjeldaas' vei 68, 1405 LANGHUS

11 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Arnljot Kjeldaas' vei 68	Arnljot Kjeldaas' vei 68	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Ca. 2 år og 4 måneder

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 90830310

Informasjon om selger

Selger

Lund, Kristoffer Dyrhaug

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 12987004

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Lund, Kristoffer Dyrhaug	**2026-01-11**

Identification

bankID Lund, Kristoffer Dyrhaug

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Lund, Kristoffer Dyrhaug	11/01-2026 15:59:10	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2333

Langhus Gård Utsikten Sameie

Velkommen til årsmøte i Langhus Gård Utsikten Sameie

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

Dato for årsmøtet:

22. mai 2024 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 møte. 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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2023
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Langhus Gård Utsikten Sameie

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Stine Veiberg fra OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i det fysiske årsmøtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Stine Veiberg fra OBOS som protokollfører. Protokollvitne velges i det fysiske møtet.

Forslag til vedtak

Velges i det fysiske årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å dekke underskuddet av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd på kr 10 011 tas av egenkapitalen.

Vedlegg

1. 2333 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Christian Mo

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

- Erling-Magne Netskar
- Jonas Beenfeldt

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

- Torbjørn Pedersen

Sak 8

Valg av valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker at det velges en valgkomite.

Ståle Johannesen har sagt seg villig til å sitte i valgkomitéen.

Forslag til vedtak
Valgkomite velges på årsmøte.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

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	Arild Jørgensen	Arnljot Kjeldaas' Vei 70
Styremedlem	Erling-Magne Netskar	Arnljot Kjeldaas' Vei 70
Varamedlem	Arild Jahren	Arnljot Kjeldaas' Vei 68
Varamedlem	Torbjørn Pedersen	Arnljot Kjeldaas' Vei 76

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon
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 Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID 2023

LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

Org.nr 928 060 624

Styret i Langhus Gård Utsikten Boligsameie har bestått av:

Styreleder:	Christian Mo
Styremedlem:	Jonas Beenfeldt
Styremedlem:	Line Andersen
Styremedlem:	Aril Jørgensen
Styremedlem:	Erling-Magne Netskar
Varamedlemmer:	Arild Jahren og Torbjørn Pedersen

STYREMØTER

Vi har hatt 13 styremøter (16.01.23, 20.02.23, 20.03.23, 25.04.23, 04.05.23, 22.05.23, 01.06.23, 19.06.23, 21.08.23, 25.09.23, 24.10.23, 06.11.23 og 11.12.23).

Følgende saker er behandlet av styret:

- Gjesteparkering.
  Styret har i hele perioden jobbet mot entreprenør og vurdert flere løsninger til gjesteparkeringsplasser på området, det er også utarbeidet skisser for hvordan dette kan løses for bruk inn mot kommunen
- Fått montert speil som gir bedre oversikt for kjøring opp og ned til garasjen.
- Inngått serviceavtaler med Akershus Elektro og Certego
- Vært i kontakt med kommunen om gateskilt på veien vår ved innkjøring fra Langhusveien
- Vært i kontakt med Kommunen, Ruter og Veivesenet om stoppested for buss langs Langhusveien i felleskap med Kollen
- Anskaffet kameraovervåkning plassert ved dør til bod kjeller og på innsiden av garasjeporten etter vedtak på årsmøtet
- Installert Parqio, et åpningssystem for garasjeporten etter vedtak på årsmøtet
- Oppfølging av vaktmestertjenesten, Facilitec, har hatt 3 befaringer med de i løpet av året
- Etablert eget Sameie Styre med boligsameiene på Tunet, Kollen og JM for de fellesarealer som grenser inn mot sameienes egen utearealer. Jonas Beenfeldt representer Utsikten i dette styret som leder. Hvert sameie har en representant. JM er med uten representanter pga. ikke bebygde områder.

- Behandlet saker fra beboere:
    - Sigarettrøyking, setter lukt inne i leiligheten til naboer
    - Assistert beboere med nye nøkler fra Certego
    - Satt ut musefeller etter observasjon av død mus i kjellerbod areal

- Oppfølging av alle typer saker med JM,
    - Gjennomført ettårsbefaring etter å ha kalt inn JM
    - Reklamert på en rekke saker som har dukket opp siste året, saltutslag, vanninntrenging i 5 etg. i nr 70 og i garasjen
    - Klaget gjentatte ganger på ventilasjonssystemene i leilighetene og fellesarealene
    - Klaget på manglende dokumentasjon
    - Klaget på oppfølging 1års befaringer
    - Reklamert på for høyt energiforbruk totalt sett for blokkene, her har JM satt på en 3depart, men arbeidene er ikke ferdig
    - Varme i radiatorer som uteble i starten av høsten 23

- Fått klargjort for elbilladere på resten av parkeringsplassene i garasjen, samt installert 4 stk ladere
- Fulgt opp forsikrings saker etter sprengning, dette førte dessverre ikke frem
- Gjennomført HMS og internkontroll rutiner for fellesarealer
- Vært i dialog med en rekke arrangører av hjertestarterkurs, disse ble ikke iverksatt pga. lav deltakelse
- Gjennomført årlig vask av garasjen
- 3 fra styret har vært på OBSO sitt høstseminar
- Det er bevilget midler til en grønn komité som organiserer og tar seg av utearealene våre
- Løst saken med Støy fra garasjeporten, det er når biler kjører langs etter risten i midten av garasjen
- Arrangert dugnad på fellesarealene utenfor og i skogen nedfor blokkene

SOSIALT

Også i år arrangerte vi en enkel julegrantenning søndag 3.desember 2023 for alle beboerne i Utsikten 1 og 2. Det ble servert gløgg og pepperkaker mens man slo av en uformell prat med naboene.

PLANER FOR NESTE PERIODE - > 2024

Vi bor i helt nye blokker. Vedlikeholdsplaner er derfor ikke tenkt ut foreløpig. Vi jobber fortsatt tett opp mot JM for å få ferdigstilt alt i blokkene etter 1års befaringen i høst.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntekter
Det er totale driftsinntekter på kr 2 274 934. Dette er kr 62 934 mer enn budsjettert og skyldes salg av el-bil ladere som ikke er budsjettert for.

Driftskostnader
Det er totale driftskostnader på kr 2 310 933. Dette er kr 650 172 mindre enn budsjettert. Det er vanskelig å budsjettere de første årene i et nytt sameie. Det er budsjettert med kr 743 751 for mye på energi/ fyring.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 10 011 og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 430 229.
Dette er en grei arbeidskapital etter kort tid, men vil anbefale at dere går i overskudd i noen år for å komme opp i en litt høyere arbeidskapital.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet” Kommentarer til budsjett for 2024”.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 528 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune
Kommunale avgifter blir i sin helhet fakturert seksjonseierne direkte fra kommunen.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Langhus Gård Utsikten Sameie.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnader fra 1. juli 2024

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Penneo Dokumentnøkkel: 8AJ17-OSZBB-UDSGQ-8YVGK-NMIEY-7JPHY

Vedlegg 1 11 av 15 2333 Årsrapport.pdf

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8AJ17-OSZBB-UDSGQ-8YVGK-NMIEY-7JPHY

LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 928 060 624, KUNDENR. 2333

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 085 934	1 912 720	2 086 000	2 252 000
Salg av el-bil ladere		63 000	0	0	0
Andre inntekter	3	126 000	16 600	126 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 274 934**	**1 929 320**	**2 212 000**	**2 252 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 805	-12 690	-14 805	-15 510
Styrehonorar	5	-105 000	-90 000	-105 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-9 142	-16 314	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-98 800	-95 000	-98 000	-102 000
Konsulenthonorar	7	-15 063	-10 493	-10 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-534 442	-308 119	-499 000	-528 000
Forsikringer		-161 641	-154 223	-165 000	-182 000
Energi/fyring		-1 056 249	-1 012 871	-1 800 000	-950 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 588	-3 894	-3 800	-3 800
Andre driftskostnader	9	-312 205	-260 427	-258 500	-320 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 310 933**	**-1 964 032**	**-2 961 105**	**-2 230 310**
DRIFTSRESULTAT		**-35 999**	**-34 712**	**-749 105**	**21 690**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	25 988	8 835	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**25 988**	**8 835**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-10 011**	**-25 877**	**-749 105**	**21 690**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-10 011	-25 877		

LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 928 060 624, KUNDENR. 2333

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 642	4 113
Kundefordringer		31 500	10 535
Forskuddsbetalte kostnader		43 410	39 414
Driftskonto OBOS-banken		299 308	287 338
Sparekonto OBOS-banken		361 475	553 434
SUM OMLØPSMIDLER		**744 335**	**894 834**
SUM EIENDELER		**744 335**	**894 834**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		430 229	440 240
SUM EGENKAPITAL		**430 229**	**440 240**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 000	41 321
Leverandørgjeld		284 107	285 321
Påløpte kostnader		0	127 953
SUM KORTSIKTIG GJELD		**314 107**	**454 594**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**744 335**	**894 834**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 10.04.2024, Digital signering,
Styret i Langhus Gård Utsikten Boligsameie

Christian Mo/S/ Jonas Beenfeldt/S/ Line Andersen/S/
Arild Jørgensen/S/ Erling-Magne Netskar/S/

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	2 017 534
Garasje, kr 100 pr. garasjeplass	68 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 085 934**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturering av elbil-ladere	126 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**126 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 805
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 805**

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 2022/2023, og er på kr 105 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 800, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 142.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 063
SUM KONSULENTHONORAR	**-15 063**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-11 263
Drift/vedlikehold VVS (Østfold Rør - gjelder for 2 år)	-173 052
Drift/vedlikehold elektro	-34 375
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 513
Drift/vedlikehold heisanlegg	-49 848
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 384
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-25 255
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-191 752
Egenandel forsikring (gjelder innbrudd i boder)	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-534 442**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-215 806
Vakthold	-29 106
Renhold ved firmaer	-18 356
Snørydding	-24 555
Andre fremmede tjenester	-11 947
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 970
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 800
Andre kontorkostnader	-1 027
Bank- og kortgebyr	-3 007
Velferdskostnader	-631
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-312 205**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 373
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 041
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	510
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 064
SUM FINANSINNTEKTER	**25 988**

Annen informasjon om sameiet

Vi anbefaler seksjonseierne til å følge med på VIBBO siden til sameiet som styret bruker aktivt i sin kommunikasjon til seksjonseierne.

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.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.05.24
Selskapsnummer: 2333 **Selskapsnavn:** Langhus Gård Utsikten Sameie

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 Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

PROPTECH GROUP HOLDING AS
Propr AS v/Propr AS
Hovfaret 4, 0275 OSLO
E-post: post@propr.no

Deres ref.: arnljot kjeldaas' vei 68, 1405 langhus (h0203) #312586 . Vår ref.: 2333-1-10 Dato: 15.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Langhus Gård Utsikten Sameie
Organisasjonsnr:	928060624
Seksjonseier:	Lund, Kristoffer
Medeier:	
Leilighetsnummer:	10
Adresse:	Arnljot Kjeldaas' Vei 68, 1405 LANGHUS
Seksjonsnummer:	10
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.

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: 2 266,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	100,00	
Felleskostnader	2 166,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	381,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	9 815,-
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.
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

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/1259105-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
08.10.2021 21.00 VEDERLAG: NOK 5 950 000
ANGELSKÅR GUNN MAGNI IDEELL: 1/114
F.NR: 190256
PEDERSEN TORBJØRN IDEELL: 1/114
F.NR: 221259
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1259162-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
08.10.2021 21.00 VEDERLAG: NOK 4 150 000
FUGLEI CAROLINE STENSBY IDEELL: 1/114
F.NR: 280798
FUGLEI MATS STENSBY IDEELL: 1/114
F.NR: 101097
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1292769-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
15.10.2021 21.00 VEDERLAG: NOK 6 070 000
KNOTTEN ELI IDEELL: 1/57
F.NR: 310766
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1292939-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
15.10.2021 21.00 VEDERLAG: NOK 4 040 000
ANDERSEN LINE IDEELL: 1/57
F.NR: 240869
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1293034-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
15.10.2021 21.00 VEDERLAG: NOK 3 090 000
BJØRNUNG GRO IDEELL: 1/57
F.NR: 130839
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1293509-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
15.10.2021 21.00 VEDERLAG: NOK 6 150 000
JOHANNESEN NINA IDEELL: 1/57
F.NR: 040672
JOHANNESEN STÅLE IDEELL: 1/57
F.NR: 240471
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1312023-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
20.10.2021 21.00 VEDERLAG: NOK 5 840 000
LY HANS CHRISTIAN IDEELL: 1/57
F.NR: 190670
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1312075-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
20.10.2021 21.00 VEDERLAG: NOK 4 100 000
LØKEN OLIVER IDEELL: 1/57
F.NR: 091099
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1312142-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
20.10.2021 21.00 VEDERLAG: NOK 3 240 000
BEENFELDT JONAS IDEELL: 1/57
F.NR: 261299
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1327628-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

22.10.2021 21.00 VEDERLAG: NOK 4 190 000
SINGH ANETTE HANSEN IDEELL: 1/114
F.NR: 220498
SINGH JASPREET IDEELL: 1/114
F.NR: 080295
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1334169-1/200 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
25.10.2021 21.00 VEDERLAG: NOK 6 150 000
ERICHSEN TONE BUDDE IDEELL: 2/57
F.NR: 120854
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1334255-1/200 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
25.10.2021 21.00 VEDERLAG: NOK 4 440 000
FØRRISDAL HANS PETTER IDEELL: 2/57
F.NR: 130161
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1351545-1/200 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
28.10.2021 21.00 VEDERLAG: NOK 5 940 000
JØRGENSEN ARILD IDEELL: 1/114
F.NR: 020246
KJØNNERØD METTE SOPHIE IDEELL: 1/114
F.NR: 201046
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1356599-1/200 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
29.10.2021 21.00 VEDERLAG: NOK 6 150 000
HJALMARSEN BENTE IDEELL: 1/114
F.NR: 230258
HJALMARSEN SVEIN ERIK IDEELL: 1/114
F.NR: 221058
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1373613-1/200 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
02.11.2021 21.00 VEDERLAG: NOK 8 190 000
NETSKAR ERLING-MAGNE IDEELL: 1/57
F.NR: 230167
NETSKAR VIGDIS IDEELL: 1/57
F.NR: 030870
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1435083-1/200 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
15.11.2021 21.00 VEDERLAG: NOK 5 990 000
KJÆRNLI INGER ÅSE IDEELL: 1/57
F.NR: 100258
RUUD GJERMUND IDEELL: 1/57
F.NR: 110455
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1435521-1/200 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
15.11.2021 21.00 VEDERLAG: NOK 3 990 000
MOE ANNE METTE IDEELL: 1/57
F.NR: 051166
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1460024-1/200 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
19.11.2021 21.00 VEDERLAG: NOK 4 050 000
LØBERG LENE SYNØVE IDEELL: 1/114
F.NR: 091063
LØBERG SVERRE IDEELL: 1/114
F.NR: 300761
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1460067-1/200 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
19.11.2021 21.00 VEDERLAG: NOK 6 150 000
JØRGENSEN JAN VINCENT IDEELL: 1/57

F.NR: 030449
JØRGENSEN KARI IDEELL: 1/57
F.NR: 271248
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1460863-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
19.11.2021 21.00 VEDERLAG: NOK 5 650 000
NIKOLAISEN ARNT OTTO IDEELL: 1/114
F.NR: 221248
NIKOLAISEN GUNVOR BERG IDEELL: 1/114
F.NR: 250552

2021/1469145-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
22.11.2021 21.00 VEDERLAG: NOK 6 200 000
JØRGENSEN HEGE IDEELL: 1/114
F.NR: 020170
JØRGENSEN VIDAR IDEELL: 1/114
F.NR: 290468
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1469207-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
22.11.2021 21.00 VEDERLAG: NOK 3 090 000
TUKUN FENG-LING IDEELL: 1/114
F.NR: 061281
TUKUN ØYVIND IDEELL: 1/114
F.NR: 070385
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1469245-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
22.11.2021 21.00 VEDERLAG: NOK 6 790 000
JAHREN ARILD IDEELL: 1/57
F.NR: 090150
JAHREN BODIL E RØNNEBERG IDEELL: 1/57
F.NR: 170357
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1477313-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
23.11.2021 21.00 VEDERLAG: NOK 3 040 000
SHARMA AMIT KUMAR IDEELL: 1/114
F.NR: 241079
SHARMA ISHA IDEELL: 1/114
F.NR: 140682
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1505894-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
30.11.2021 21.00 VEDERLAG: NOK 8 990 000
MO ANNE DORDY BJØRSETH IDEELL: 1/57
F.NR: 171269
MO CHRISTIAN IDEELL: 1/57
F.NR: 071069
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1524279-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
03.12.2021 21.00 VEDERLAG: NOK 6 390 000
ELIASSEN LIV INGRID IDEELL: 1/57
F.NR: 160752
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1524494-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
03.12.2021 21.00 VEDERLAG: NOK 7 090 000
TJERNÆS KNUT IDEELL: 2/57
F.NR: 200275
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1538651-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
07.12.2021 21.00 VEDERLAG: NOK 4 260 000
JOHANNESSEN BERIT IDEELL: 1/57
F.NR: 180877

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1539084-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
07.12.2021 21.00 VEDERLAG: NOK 4 190 000
BRUSTAD MARTIN IDEELL: 1/57
F.NR: 310394
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1539275-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
07.12.2021 21.00 VEDERLAG: NOK 3 290 000
ROAN SANDER IDEELL: 1/57
F.NR: 151298
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1539362-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
07.12.2021 21.00 VEDERLAG: NOK 3 190 000
WARDENÆR LARS E TJERNÆS IDEELL: 1/57
F.NR: 080770
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/99973-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
26.01.2022 21.00 VEDERLAG: NOK 4 190 000
MYHRE HEIDI J BRENDEN IDEELL: 1/57
F.NR: 020870
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/101173-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
26.01.2022 21.00 VEDERLAG: NOK 4 500 000
ØRVIM ANNE-GRETE IDEELL: 1/114
F.NR: 291051
ØRVIM TOM IDEELL: 1/114
F.NR: 240645
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/251741-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
04.03.2022 21.00 VEDERLAG: NOK 0
NILSEN TORIL LAUGSAND IDEELL: 1/57
F.NR: 121146
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/569002-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
27.05.2022 21.00 VEDERLAG: NOK 6 390 000
SOELBERG CECILIE MYHRE IDEELL: 1/114
F.NR: 221188
ØSTRENG BJØRN STIAN RAVN IDEELL: 1/114
F.NR: 301288
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/569206-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
27.05.2022 21.00 VEDERLAG: NOK 7 750 000
WATZ HARALD HÅKON IDEELL: 1/114
F.NR: 230846
WATZ LIV IDEELL: 1/114
F.NR: 140448
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/864677-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
15.08.2023 09.40 VEDERLAG: NOK 3 400 000
LUND KRISTOFFER DYRHAUG IDEELL: 1/57
F.NR: 110496
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/954392-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
05.09.2023 08.12 VEDERLAG: NOK 300 000
SAKSGÅRD GUNN HELEN IDEELL: 1/57
F.NR: 240655
SAKSGÅRD KJELL IDEELL: 1/57

F.NR: 021050
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1503075-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
31.05.2024 21.00 VEDERLAG: NOK 335 000
KIM HERA JEONGYEON IDEELL: 1/114
F.NR: 221091
SIMONSEN BJØRN TORE IDEELL: 1/114
F.NR: 140794

2024/1554756-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
12.06.2024 21.00 VEDERLAG: NOK 0
SOLHAUG MARIT K BERG IDEELL: 1/57
F.NR: 220850
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/2414007-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
30.12.2024 21.00 VEDERLAG: NOK 8 150 000
HØIEGGEN ANDREAS IDEELL: 7/285
F.NR: 291179
HØIEGGEN STINE MARIA IDEELL: 1/95
F.NR: 230184
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/9339-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
03.01.2025 13.24 VEDERLAG: NOK 3 500 000
HENRIKSEN HAAKON HOLM IDEELL: 1/57
F.NR: 030899
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/177773-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
14.02.2025 10.11 VEDERLAG: NOK 5 500 000
ROTMO LARS GØRAN IDEELL: 1/114
F.NR: 050453
STENSET ANNE MARIE IDEELL: 1/114
F.NR: 150946
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/241287-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
03.03.2025 11.36 VEDERLAG: NOK 4 390 000
FREDRIKSEN JAN ARVID IDEELL: 1/57
F.NR: 200350
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1075969-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
11.09.2025 05.41 VEDERLAG: NOK 4 400 000
ROBERTSDOTTIR RAKEL IDEELL: 1/114
F.NR: 041201
ROBERTSDOTTIR SÆDIS IDEELL: 1/114
F.NR: 041201
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1492909-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
05.12.2025 21.00 VEDERLAG: NOK 4 400 000
NORDRE FOLLO KOMMUNE IDEELL: 1/57
ORG.NR: 922 092 648
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger.

Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

1874/900018-1/6 **ERKLÆRING/AVTALE**
31.10.1874
JERNBANE - EKSPROPRIASJONS - UNDERTAKST
DATERT:1-26/9-1874.
OVERFØRT FRA: KNR:3207 GNR:122 BNR:157
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1878/900020-1/6 **ERKLÆRING/AVTALE**
31.05.1878
JERNBANE - EKSPROPRIASJONS - TILLEGSTAKST, 9/5-1878
OVERFØRT FRA: KNR:3207 GNR:122 BNR:157
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1895/900035-1/6 **ERKLÆRING/AVTALE**
15.03.1895
FRA ENDEL OPPSITTERE VED VEVELSTADTJERNET, HVORETTER DE VED-
TAR EN I ANLEDNING AV OPPSTUVNING I TJERNET AVSAGT VOLD-
GITFSKJENNELSE, M.FL.BEST.
OVERFØRT FRA: KNR:3207 GNR:122 BNR:157
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1911/900168-1/6 **ERKLÆRING/AVTALE**
30.10.1911
MELLOM L.LANGHUS OG SMAALENSBANEN OM SLØIFNING AV OVERGANGER.
OVERFØRT FRA: KNR:3207 GNR:122 BNR:157
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1918/900271-1/6 **ERKLÆRING/AVTALE**
19.11.1918
FRA HILDA LANGHUS HVORETTER HUN I ANLEDN. AV DET OPPRETTEN-
DES STOPPESTED VED LANGHUS YDER ET TILSKUDD TIL ANLEGGET,
SAMT ERKLÆRER SEG VILLIG TIL Å AVSTÅ GRUNN TIL ANLEGGET PÅ
NÆRMERE BETINGELSER, M.FL.BEST.
OVERFØRT FRA: KNR:3207 GNR:122 BNR:157
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1931/905423-1/6 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
16.12.1931
RETTIGHETSHAVER: SKI SKOLESTYRE
BESTEMMELSER OM VEDLIKEHOLD M.M.
OVERFØRT FRA: KNR:3207 GNR:122 BNR:157
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1943/1767-1/6 **ERKLÆRING/AVTALE**
20.07.1943
BESTEMMELSE OM SENKING/LUKKING AV GRØFT/BEKK/KANAL/ELV
GJELDER SENKNING AV FOSSTJERNET OG OPPRENSKNING AV KANAL FOSSTJERNET - BRANTENBORG.
OVERFØRT FRA: KNR:3207 GNR:122 BNR:157
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1948/81-1/6 **ERKLÆRING/AVTALE**
09.01.1948
RETTIGHETSHAVER: KNR:3207 GNR:123 BNR:120
RETT TIL Å FØRE AVLØPSLEDNING FOR SPILLVANN OVER GNR. 122
BNR. 1, M.FL.BEST.
OVERFØRT FRA: KNR:3207 GNR:122 BNR:157
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1948/1841-1/6 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
22.05.1948
RETTIGHETSHAVER: SKI KOMMUNALE VANNVERK
RETT TIL Å LEGGE HOVEDVANNLEDNING OVER GNR. 122 BNR. 1 OG
BNR. 18, M.FL.BEST.
OVERFØRT FRA: KNR:3207 GNR:122 BNR:157
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1949/905260-1/6 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
11.01.1949 FURUSETLINJEN II - REG. I KRAFTLEDN.REGISTRET 11.1.49.
OVERFØRT FRA: KNR:3207 GNR:122 BNR:157
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1953/908-4/6 **ERKLÆRING/AVTALE**
24.02.1953 BESTEMMELSER OM VEDLIKEHOLDSUTGIFTER PÅ BNR. 30.
OVERFØRT FRA: KNR:3207 GNR:122 BNR:157
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1960/863-2/6 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
07.04.1960 RETTIGHETSHAVER: KNR:3207 GNR:122 BNR:48
OVERFØRT FRA: KNR:3207 GNR:122 BNR:157
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1961/737-1/6 **ERKLÆRING/AVTALE**
08.03.1961 GJELDER GRUNNRETTIGHETER FOR TELEVERKET MOT ERSTATNING.
OVERFØRT FRA: KNR:3207 GNR:122 BNR:157
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1964/2972-1/6 **BEST OM GARASJE/PARKERING**
29.08.1964 RETTIGHETSHAVER: KNR:3207 GNR:122 BNR:6
OG GNR. 122 BNR. 42, SENERE SAMMENFØYD MED GNR. 122 BNR.6.
OVERFØRT FRA: KNR:3207 GNR:122 BNR:157
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1971/4086-3/6 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
03.08.1971 RETTIGHETSHAVER: KNR:3207 GNR:122 BNR:6
RETTIGHETSHAVER: KNR:3207 GNR:122 BNR:41
Bestemmelse om adkomstrett
OVERFØRT FRA: KNR:3207 GNR:122 BNR:157
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1974/2256-1/6 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
05.04.1974 Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
OVERFØRT FRA: KNR:3207 GNR:122 BNR:157
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1975/2190-1/6 **BESTEMMELSE OM VEG**
14.04.1975 RETT FOR PARSELLER UTSKILT FRA BNR. 88 TIL Å BENYTTE VEIEN
MELLOM GNR. 122 BNR. 29 OG BNR. 33.
GNR. 122 BNR. 1 EIER 1/2-PART AV DEN REG. VEI.
BESTEMMELSER OM VEDLIKEHOLDSUTGIFTER.
OVERFØRT FRA: KNR:3207 GNR:122 BNR:157
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1978/400-1/6 **SKJØNN**
17.01.1978 SAK 23/1976 B - VEDR. SKI KOM. ERVERV AV SLORAVEIEN.
OVERFØRT FRA: KNR:3207 GNR:122 BNR:157
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1978/2912-1/6 **BESTEMMELSE OM VEG**
28.01.1978 RETT FOR SKI KOMMUNE TIL Å TA NØDVENDIG GRUNN TIL GANGVEI
I DALSKLEIVA VEDERLAGSFRITT, M.FL.BEST.
OVERFØRT FRA: KNR:3207 GNR:122 BNR:157
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1979/9767-1/6 **BESTEMMELSE OM VEG**
07.12.1979 RETTIGHETSHAVER: KNR:3207 GNR:122 BNR:6
RETTIGHETSHAVER: KNR:3207 GNR:122 BNR:41
OVERFØRT FRA: KNR:3207 GNR:122 BNR:157
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/3380657-1/200 **BESTEMMELSE OM NETTSTASJON**

24.11.2020 21.00 RETTIGHETSHAVER: NORGESNETT AS
ORG.NR: 980 234 088
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
OVERFØRT FRA: KNR:3207 GNR:122 BNR:157
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/3380951-1/200 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/ KABLER
24.11.2020 21.00 RETTIGHETSHAVER: NORGESNETT AS
ORG.NR: 980 234 088
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
OVERFØRT FRA: KNR:3207 GNR:122 BNR:157
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/3380976-1/200 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/ KABLER
24.11.2020 21.00 RETTIGHETSHAVER: NORGESNETT AS
ORG.NR: 980 234 088
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
OVERFØRT FRA: KNR:3207 GNR:122 BNR:157
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/3381004-1/200 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/ KABLER
24.11.2020 21.00 RETTIGHETSHAVER: NORGESNETT AS
ORG.NR: 980 234 088
OVERFØRT FRA: KNR:3207 GNR:122 BNR:157
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/3381078-1/200 BESTEMMELSE OM NETTSTASJON
24.11.2020 21.00 RETTIGHETSHAVER: NORGESNETT AS
ORG.NR: 980 234 088
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
OVERFØRT FRA: KNR:3207 GNR:122 BNR:157
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/65807-1/200 BESTEMMELSE OM VEG
18.01.2021 21.00 Bestemmelse om turvei
Rettighetshaver allmennheten
OVERFØRT FRA: KNR:3207 GNR:122 BNR:157
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/963707-1/200 BESTEMMELSE OM VANNLEDNING
06.08.2021 21.00 RETTIGHETSHAVER: NORDRE FOLLO KOMMUNE
ORG.NR: 922 092 648
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ ledninger/kabler
OVERFØRT FRA: KNR:3207 GNR:122 BNR:157
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/963707-2/200 ERKLÆRING/AVTALE
06.08.2021 21.00 Bestemmelse om støttemur for etablering av bygg på eiendommen
OVERFØRT FRA: KNR:3207 GNR:122 BNR:157
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/963707-3/200 BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/ STIKKRENNER
06.08.2021 21.00 RETTIGHETSHAVER: NORDRE FOLLO KOMMUNE
ORG.NR: 922 092 648
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ ledninger/kabler

OVERFØRT FRA: KNR:3207 GNR:122 BNR:157
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/864678-1/200 **PANTEDOKUMENT**
15.08.2023 09.40 BELØP: NOK 3 400 000
PANTHAVER: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
HEFTER I IDEELL 1/57 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
LUND KRISTOFFER DYRHAUG
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1201113-1/200 ** NEDKVITTERING
11.03.2024 14.14 BELØPET ER NEDKVITTERT TIL:
BELØP: NOK 300 000
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2253548-1/200 ** MASSETRANSPORT
18.11.2024 11.17 FRA: DANSKE BANK A/S NUF
ORG.NR: 977 074 010
TIL: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/9340-1/200 **PANTEDOKUMENT**
03.01.2025 13.24 BELØP: NOK 3 500 000
PANTHAVER: SPAREBANKEN ØST BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 993 997 889
HEFTER I IDEELL 1/57 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
HENRIKSEN HAAKON HOLM
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1105972-1/200 ** MASSETRANSPORT
17.09.2025 13.02 FRA: SPAREBANKEN ØST
ORG.NR: 937 888 937
TIL: SPAREBANKEN ØST BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 993 997 889
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2021/1230615-1/200 **SEKSJONERING**
04.10.2021 21.00 OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 58
FORMÅL: Næring
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 57/4102

2024/21321-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2024 00.00 TIDLIGERE: KNR:3020 GNR:122 BNR:157 SNR:58

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 122, Bruksnummer 157, Seksjonsnummer 10 i 3207 NORDRE FOLLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	15.01.2026 kl. 09.55
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	15.01.2026 kl. 09.54

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/864677-1/200 15.08.2023 09:40 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 3 400 000
Omsetningstype: Fritt salg
LUND KRISTOFFER DYRHAUG
FØDT: 11.04.1996
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1874/900018-1/6 31.10.1874 **ERKLÆRING/AVTALE**
JERNBANE - EKSPROPRIASJONS - UNDERTAKST
DATERT:1-26/9-1874.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 157

1878/900020-1/6 31.05.1878 **ERKLÆRING/AVTALE**
JERNBANE - EKSPROPRIASJONS - TILLEGSTAKST, 9/5-1878
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 157

1895/900035-1/6 15.03.1895 **ERKLÆRING/AVTALE**
FRA ENDEL OPPSITTERE VED VEVELSTADTJERNET, HVORETTER DE VED-
TAR EN I ANLEDNING AV OPPSTUVNING I TJERNET AVSAGT VOLD-
GITFSKJENNELSE, M.FL.BEST.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 157

1911/900168-1/6 30.10.1911 **ERKLÆRING/AVTALE**
MELLOM L.LANGHUS OG SMAALENSBANEN OM SLØIFNING AV

OVERGANGER.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 157

1918/900271-1/6 19.11.1918 **ERKLÆRING/AVTALE**
FRA HILDA LANGHUS HVORETTER HUN I ANLEDN. AV DET OPPRETTEN-
DES STOPPESTED VED LANGHUS YDER ET TILSKUDD TIL ANLEGGET,
SAMT ERKLÆRER SEG VILLIG TIL Å AVSTÅ GRUNN TIL ANLEGGET PÅ
NÆRMERE BETINGELSER, M.FL.BEST.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 157

1931/905423-1/6 16.12.1931 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
RETTIGHETSHAVER: SKI SKOLESTYRE
BESTEMMELSER OM VEDLIKEHOLD M.M.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 157

1943/1767-1/6 20.07.1943 **ERKLÆRING/AVTALE**
BESTEMMELSE OM SENKING/LUKKING AV GRØFT/BEKK/KANAL/ELV
GJELDER SENKNING AV FOSSTJERNET OG OPPRENSKNING AV KANAL
FOSSTJERNET - BRANTENBORG.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 157

1948/81-1/6 09.01.1948 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 123 BNR: 120
RETT TIL Å FØRE AVLØPSLEDNING FOR SPILLVANN OVER GNR. 122
BNR. 1, M.FL.BEST.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 157

1948/1841-1/6 22.05.1948 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
RETTIGHETSHAVER: SKI KOMMUNALE VANNVERK
RETT TIL Å LEGGE HOVEDVANNLEDNING OVER GNR. 122 BNR. 1 OG
BNR. 18, M.FL.BEST.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 157

1949/905260-1/6 11.01.1949 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
FURUSETLINJEN II - REG. I KRAFTLEDN.REGISTRET 11.1.49.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 157

1953/908-4/6 24.02.1953 **ERKLÆRING/AVTALE**
BESTEMMELSER OM VEDLIKEHOLDSUTGIFTER PÅ BNR. 30.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 157

1960/863-2/6 07.04.1960 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 48
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 157

1961/737-1/6 08.03.1961 **ERKLÆRING/AVTALE**

GJELDER GRUNNRETTIGHETER FOR TELEVERKET MOT ERSTATNING.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 157

1964/2972-1/6 29.08.1964 **BEST OM GARASJE/PARKERING**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 6
OG GNR. 122 BNR. 42, SENERE SAMMENFØYD MED GNR. 122 BNR.6.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 157

1971/4086-3/6 03.08.1971 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 41
Bestemmelse om adkomstrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 157

1974/2256-1/6 05.04.1974 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 157

1975/2190-1/6 14.04.1975 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETT FOR PARSELLER UTSKILT FRA BNR. 88 TIL Å BENYTTE VEIEN
MELLOM GNR. 122 BNR. 29 OG BNR. 33.
GNR. 122 BNR. 1 EIER 1/2-PART AV DEN REG. VEI.
BESTEMMELSER OM VEDLIKEHOLDSUTGIFTER.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 157

1978/400-1/6 17.01.1978 **SKJØNN**
SAK 23/1976 B - VEDR. SKI KOM. ERVERV AV SLORAVEIEN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 157

1978/2912-1/6 28.01.1978 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETT FOR SKI KOMMUNE TIL Å TA NØDVENDIG GRUNN TIL GANGVEI
I DALSKLEIVA VEDERLAGSFRITT, M.FL.BEST.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 157

1979/9767-1/6 07.12.1979 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 41
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 157

2020/3380657-1/200 24.11.2020 21:00 **BESTEMMELSE OM NETTSTASJON**
Rettighetshaver: NORGESNETT AS
ORG.NR: 980 234 088
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 157

2020/3380951-1/200 24.11.2020 21:00 **BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER**
Rettighetshaver: NORGESNETT AS
ORG.NR: 980 234 088

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 157

2020/3380976-1/200 24.11.2020 21:00 **BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER**

Rettighetshaver: NORGESNETT AS
ORG.NR: 980 234 088
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 157

2020/3381004-1/200 24.11.2020 21:00 **BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER**

Rettighetshaver: NORGESNETT AS
ORG.NR: 980 234 088
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 157

2020/3381078-1/200 24.11.2020 21:00 **BESTEMMELSE OM NETTSTASJON**

Rettighetshaver: NORGESNETT AS
ORG.NR: 980 234 088
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 157

2021/65807-1/200 18.01.2021 21:00 **BESTEMMELSE OM VEG**

Rettighetshaver allmennheten
Bestemmelse om turvei
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 157

2021/963707-1/200 06.08.2021 21:00 **BESTEMMELSE OM VANNLEDNING**

Rettighetshaver: NORDRE FOLLO KOMMUNE
ORG.NR: 922 092 648
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 157

2021/963707-2/200 06.08.2021 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

Bestemmelse om støttemur for etablering av bygg på eiendommen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 157

2021/963707-3/200 06.08.2021 21:00 **BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER**

Rettighetshaver: NORDRE FOLLO KOMMUNE
ORG.NR: 922 092 648
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3207 GNR: 122 BNR: 157

2023/864678-1/200 15.08.2023 09:40 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 3 400 000
Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1201113-1/200 11.03.2024 14:14 ** NEDKVITTERING

BELØPET ER NEDKVITTERT TIL:
Beløp: NOK 300 000
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2253548-1/200 18.11.2024 11:17 ** MASSETRANSPORT

FRA: DANSKE BANK A/S NUF
ORG.NR: 977 074 010
TIL: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1155626-1/200 29.02.2024 08:08 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 2 300 000
Panthaver: STATENS PENSJONSKASSE
ORG.NR: 982 583 462
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1564619-1/200 22.12.2025 14:51 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 500 000
Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2021/1230615-1/200 04.10.2021 21:00 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 10
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 47/4102

2024/21321-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3020 GNR: 122 BNR: 157 FNR: 0 SNR: 10

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

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.**	10
Adresse	Arnljot Kjeldaas' vei 68, 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
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)	
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	03.05.2023	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	4 377 m^2
	KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
	KPHensynsonenavn	H530
	Delareal	4 377 m^2
	KPHensynsonenavn	H110
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann
	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	428 m^2
KPHensynsonenavn	H210
KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Delareal	2 841 m^2
KPHensynsonenavn	H220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Kommuneplaner under arbeid

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
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

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** 4 375 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** BBB3
	Delareal 1 357 m^2 **Bestemmelsesområde** vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
	Delareal 58 m^2 **RPHensynsonenavn** H370_1 **Faresone** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202510 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202510)
Navn	Langhus gård sør (Langhus gård, delfelt 3)
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Nordre Follo kommune

Byggesaksbehandling

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.

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

Ark.nr.: L12/201504

Vedtatt av
Ski kommunestyre
i møte 31.10.2018



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.

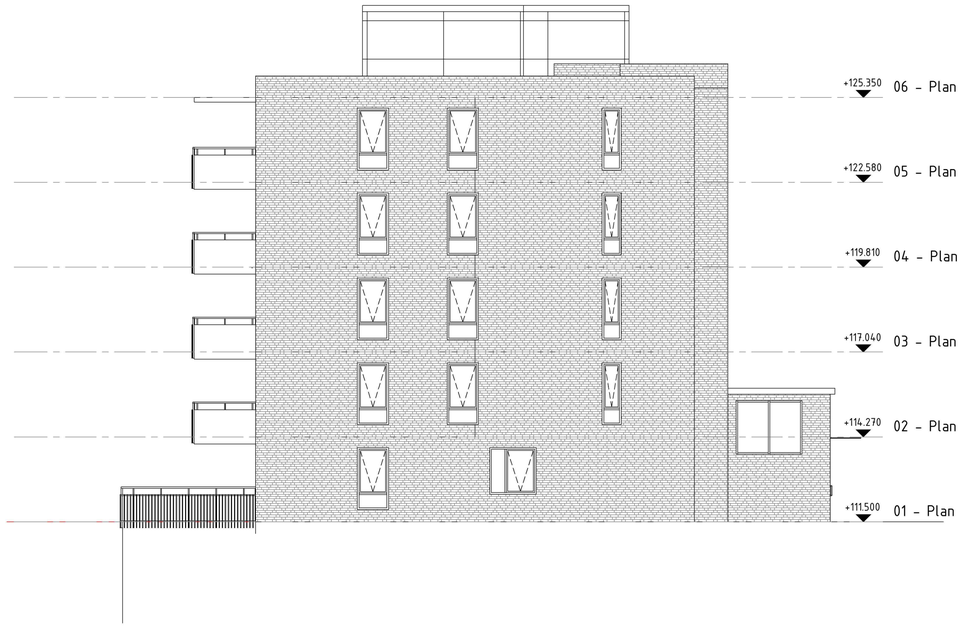
Kryss Langhusveien x Delfelt 2
Før det gis brukstillatelse innenfor felt BBB3 og BKS1-3 skal kryss innenfor o_SKV2 være opparbeidet.

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.



A_45_Sør (M)
1 : 100

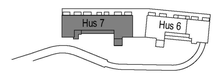
FORELØPIG

MÅLESTOKK:	PROSJEKTNR:	TEGNINGSNR:	REVISJON
As indicated	110531	A_45_07_S_Hp	

Fasade Sør

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll

LOKALISERINGSFIGUR



PROSJEKT

Langhus Gård BBB3 - HUS 7

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

FASE: 01 - HOVEDPROSJEKT

DATO:	TEGN:	KONT:	FAGL:
13.09.18	Aher	EEft	HSve

Fasade Sør

MÅLESTOKK:	PROSJEKTNR:	TEGNINGSNR:	REVISJON
As indicated	110531	A_45_07_S_Hp	

Copyright 2018 - JM Norge AS

Z:\Prosjekt\20181085 - Langhus Gård, Delfelt BBB3, Ski kommune\06 Prosjektfil\2 ARKITegninger\Skisseprosjekt\Hus 7\110531_A_110_Hus7.rvt

Nordre Follo
kommune

Kommuneplanens arealdel
Nordre Follo 2023-2034

Plankart og bestemmelser
Vedtatt 3.mai 2023

Innhold

Plankart og bestemmelser **5**
Forholdet til andre arealbruksplaner **6**
§ 1 Forholdet til reguleringsplaner 6
Generelle bestemmelser **7**
§ 2 Krav om reguleringsplan 7
§ 2.1 Plankrav 7
§ 2.2 Sone for felles planlegging 7
§ 2.3 Områderegulering 7
§ 3 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler 7
§ 4 Krav til tekniske løsninger 8
§ 4.1 Separate avløpsanlegg 8
§ 4.2 Overvann og vann og avløp (VA) 8
§ 4.3 Flomveier 9
§ 4.4 Blågrønn faktor 9
§ 4.5 Blågrønn struktur 9
§ 4.6 Tilknytning til fjernvarme 10
§ 4.7 Solceller og solfangere 10
§ 5 Rekkefølgebestemmelser 10
§ 6 Byggegrenser 10
§ 6.1 Offentlige veier 10
§ 6.2 Vassdrag 11
§ 6.3 Byggegrense mot offentlig vann og avløp 12
§ 7 Boligbebyggelse 13
§ 7.1 Varierte boligtyper og fellesløsninger 13
§ 7.2 Boenheter på bakkeplan 13
§ 7.3 Hybler 13
§ 7.4 Arealbruk 13
§ 8 Atkomst til bruksenhet 13
§ 9 Universell utforming 13
§ 9.1 Bygninger 13
§ 9.2 Utearealer 13
§ 9.3 Friluftsanlegg 14

§ 9.4 Kulturbygg 14
§ 9.5 Kulturminner 14
§ 10 Krav til utearealer 14
§ 10.1 Størrelse 14
§ 10.2 Kvalitet 15
§ 10.3 Vegetasjon 16
§ 11 Lekeplasser 16
§ 11.1 Virkeområde 16
§ 11.2 Lekeplasstyper 16
§ 11.3 Arealkrav 16
§ 11.4 Kapasitet 16
§ 11.6 Avstand 17
§ 11.7 Plassering og utforming 17
§ 11.8 Trinnvis utbygging 18
§ 12 Barn og unge 18
§ 12.1 Utearealer 18
§ 12.2 Stier og snarveier 18
§ 13 Størrelse for skoletomt 18
§ 14 Skilt og reklame 18
§ 14.1 Formål 18
§ 14.2 Definisjoner 18
§ 14.3 Søknad og tillatelse 19
§ 14.4 Plassering og utforming av skilt og reklameinnretninger 19
§ 15 Parkering 20
§ 15.1 Virkeområde 20
§ 15.2 Parkeringsplass for bil og motorsykkel 20
§ 16 Krav til miljø og estetikk 24
§ 16.1 Arkitektur og utforming 24
§ 16.2 Støy 24
§ 16.3 Luftkvalitet 25
§ 16.4 Naturmiljø 26
§ 16.5 Grønnstruktur og landskap 27
§ 16.6 Arealnøytralitet 27
§ 16.7 Lysforurensning 27
§ 17 Kulturminner og kulturmiljø 27

§ 17.1 Generelt om kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø 27
§ 17.2 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø 28
§ 17.3 Listeførte og fredede kirker 28
§ 17.4 Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA) 29
§ 17.5 Enhetlige boligområder fra etterkrigstiden 29
§ 18 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid 30
§ 18.1 Næring 30
§ 18.2 Klima- og energi 30
§ 18.3 Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon 30
§ 18.4 Økologisk kompensasjon 30
§ 18.5 Matjord 30
§ 18.6 Masseforvaltning 31
§ 18.7 Vassdrag 31
§ 18.8 Kulturmiljø og kulturlandskap 31
§ 18.9 Overvannshåndtering, flomsikring og vann og avløp 31
§ 18.10 Barn og unge 31
§ 18.11 Universell utforming 31
§ 18.12 Geotekniske vurderinger 32
§ 18.13 Utearealer 32
§ 18.14 Estetikk 32
§ 18.15 Handel 32
§ 18.16 Helsekonsekvensvurdering 32
§ 18.17 Trafikk 33
§ 18.18 Støy 33
§ 18.19 Luftkvalitet 33
§ 18.20 Elektromagnetisk stråling 33
§ 18.21 Variert boligsammensetning 34
§ 18.22 Miljøoppfølging og -overvåking 34
§ 18.23 Renovasjon 34
§ 18.24 Brann og redning 34
Bestemmelser til arealformål (plan- og bygningsloven §§ 11-10 og 11-11) 35
§ 19 Landbruks-, natur- og friluftsformål 35
§ 19.1 LNF1 – Strandsonen langs sjøen 35
§ 19.2 Bestemmelser til LNF-områdene 35
Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner (plan- og bygningsloven § 11-8) 37

§ 20 Sikringssoner 37
§ 20.1 Nedslagsfelt drikkevann, H110 (Temakart 2) 37
§ 20.2 Byggeforbud rundt tunnelåpning, H130 (Temakart 2) 37
§ 20.3 Andre hensynssoner, H190 (Temakart 2 og 6) 37
§ 21 Støysoner 38
§ 21.1 Rød sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442/2021, H210 (Temakart 3,4 og 6) 38
§ 21.2 Gul sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442/2021, H220 (Temakart 3,4 og 6) 38
§ 21.3 Andre støysoner – skytestøy iht. § 16.2, H290 (Temakart 5) 39
§ 22 Faresoner 39
§ 22.1 Flomfare, H320_1 og H320_2 (Temakart 7) 39
§ 22.2 Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler, H370 (Temakart 8) 39
§ 22.3 Mulighet for kvikkleire og skred i bratt terreng, H310 (Temakart 16) 40
§ 22.4 Storulykkevirksomheter, H390 (Temakart 17) 40
§ 23 Infrastruktursoner 41
§ 23.1 Rekkefølgekrav til infrastruktur, H 430 (Temakart 9) 41
§ 24 Soner med angitte særlige hensyn 41
§ 24.1 Hensyn friluftsliv, H530 (Temakart 10) 41
§ 24.2 Bevaring naturmiljø, H560 (Temakart 11) 41
§ 24.3 Bevaring kulturmiljø, H570 (Temakart 12) 42
§ 25 Båndleggingssoner 44
§ 25.1 Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven, H710 (Arealplankart) 44
§ 25.2 Båndlegging etter naturmangfoldloven, H720 (Arealplankart) 44
§ 25.3 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730 (Temakart 13) 44
§ 25.4 Båndlegging etter markaloven, H740 (Arealplankart) 44
§ 26 Gjennomføringssoner 45
§ 26.1 Krav om felles planlegging, H810 (Temakart 14) 45
§ 26.2 Omforming, H820 (Temakart 15) 46
Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder 48
§ 27 Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder #1 (Temakart 1) 48
Vedlegg - Kulturminnevern (Temakart 12) 49

Plankart og bestemmelser

Kommuneplanens arealdel skal legge til rette for gjennomføring av kommunens arealstrategi. Den setter rammer og betingelser for nye reguleringsplaner og for byggesaksbehandlingen. Kommunen vil sørge for at det som bygges, har rett plassering og holder god og varig kvalitet.

Kommuneplanens arealdel består av plankart– arealplankart og 17 temakart, bestemmelser og retningslinjer for enkelte hensynssoner, og planbeskrivelse.

- Arealplankart temakartene 1 - 9, 13 -17 og bestemmelser er juridisk bindende.
- Temakartene 10 – 12 og planbeskrivelse er retningsgivende.
- Det er gitt bestemmelser generelt og til arealformål og hensynssoner.

Kommuneplanens arealdel består av følgende materiale:

Bestemmelser retningslinjer		
Forholdet til andre arealbruksplaner		§ 1
Generelle bestemmelser		§§ 2–18
Bestemmelser til arealformål		§ 19
Bestemmelser til hensynssoner		§§ 20–26
Bestemmelser til bestemmelseområder		§ 27
Kart		
Arealplankart med hensynssoner for:	Båndlegging i påvente av vedtak etter pbl. Båndlegging etter lov om naturvern Båndlegging etter markaloven	Jf. § 25.1 Jf. § 25.2 Jf. § 25.4
Bestemmelsesområder: Temakart 1	Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder	Jf. § 27
Hensynssoner: Temakart 2	Sikringssoner – nedlagsfelt drikkevann, byggeforbud rundt tunnelåpning, andre sikringssoner – pumpestasjon ved Gjersjøen, over jernbanetunnel, drikkevannsforsyning	Jf. § 20
Temakart 3	Støysoner – baner	Jf. §§ 21.1 og 21.2
Temakart 4	Støysoner – vei	Jf. §§ 21.1 og 21.2
Temakart 5	Andre støysoner – skytestøy	Jf. § 21.3
Temakart 6	Støysoner – helikopter, sikringsone – luftrom ved helikopterlandingsplass	Jf. §§ 21.1 og 21.2, § 20.3
Temakart 7	Faresoner – flomfare	Jf. § 22.1
Temakart 8	Faresoner – høyspenningsanlegg	Jf. § 22.2
Temakart 9	Rekkefølgekrav til infrastruktur	Jf. § 23
Temakart 10	Soner med særlig angitte hensyn – friluftsliv	Jf. § 24.1
Temakart 11	Soner med særlig angitte hensyn – bevaring naturmiljø	Jf. § 24.2
Temakart 12	Soner med særlig angitte hensyn – bevaring kulturmiljø	Jf. § 24.3
Temakart 13	Båndlegging etter lov om kulturminner	Jf. § 25.3
Temakart 14	Gjennomføringssoner – krav om felles planlegging	Jf. § 26.1
Temakart 15	Gjennomføringssoner – omforming	Jf. § 26.2
Temakart 16	Faresoner – kvikkleiresone, skred i bratt terreng	Jf. § 22.3
Temakart 17	Faresoner – storulykkesbedrifter	Jf. § 22.4

Forholdet til andre arealbruksplaner

(plan- og bygningsloven § 1-5)

§ 1 Forholdet til reguleringsplaner

Reguleringsplaner som er vedtatt før 1.1.2020 gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplaner som er vedtatt eller førstegangsbehandlet etter 1.1.2020 og frem til kommuneplanens vedtaksdato gjelder ved motstrid foran kommuneplanens arealdel. Det samme gjelder følgende eldre reguleringsplaner:

- 2010001 Områderegulering for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet
- 201310 Områderegulering for Ski sentrum
- 201311 Områderegulering for Langhus sentrumsområde
- 201402 Detaljregulering for E18 Retvedt–Ås grense
- 2014004 Områderegulering for Kolbotn sentrum
- 201508 Detaljregulering for Felt BB1 og B/T1 (BBH – barnehage) i Ski Vest
- 2016002 Detaljregulering for Tjernsliveien–Tusseveien
- 201701 Detaljregulering for Arnestadjrdet Langhus
- 2017003 Områderegulering for Skiveien/Skrenten
- 2017006 Detaljregulering for Tårnåsen senter
- 201709 Detaljregulering for Felt BB2 og BB3 i Ski Vest
- 201711 Detaljregulering for Videregående skole og boliger i Ski sentrum
- 2018001 Områderegulering for Sofiemyr idrettspark

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal supplere alle reguleringsplaner, der disse ikke selv angir noe annet.

Unntak:
Kommuneplanens § 16.6 Arealnøytralitet og § 18.4 Økologisk kompensasjon gjelder ikke for planer listet opp over, for planer som følger opp områdereguleringer listet opp over, eller for reguleringsplaner vedtatt etter 1.1.2020 og frem til kommuneplanens vedtaksdato.

Kommuneplanens rekkefølgebestemmelser, bestemmelser om VA, overvann og flomveier, blågrønn faktor/struktur (avgrenset til §§ 4.2–4.5) og bestemmelser til støy (avgrenset til § 16.2), gjelder for alle reguleringsplaner.

Støybestemmelsene i detaljregulering for Kolbotn stasjon med Planid. 2016001 gjelder ved motstrid likevel foran støybestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Generelle bestemmelser

(plan- og bygningsloven § 11-9)

§ 2 Krav om reguleringsplan

§ 2.1 Plankrav

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 ikke finne sted før reguleringsplan for området er vedtatt.

Før det kan gis tillatelse til nyetablering og oppgradering av landbruksveier i Marka med terrenginngrep på mer enn 5 dekar, skal det vurderes om det må utarbeides reguleringsplan, jf. pbl. § 12-1 tredje ledd første punktum.

Tiltak som er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5 i bebygde områder krever ikke reguleringsplan dersom det er gitt bestemmelser om utbyggingsvolum og uteareal, og forholdet til transportnett og annet lovverk er ivaretatt.

Innenfor områder som er regulert for frittliggende småhusbebyggelse, kan det ikke vedtas reguleringsplan som medfører endring av boligform, tetthet eller høyder før slik omdisponering er fastlagt i kommuneplan.

Massedeponi, bakkeplanering og andre tiltak som i vesentlig grad endrer landskapet og kan ha konsekvenser for landskapsbilde eller biologisk mangfold, krever reguleringsplan før gjennomføring.

§ 2.2 Sone for felles planlegging

For områder avsatt til gjennomføringssone for felles planlegging skal det utarbeides en reguleringsplan for minst hele det angitte området før ny utbygging kan finne sted (jf. pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav e.

§ 2.3 Områderegulering

For følgende områder skal det gjennomføres en områderegulering før det kan fremmes forslag til detaljregulering:

- Rosenholm Campus / Li gård (jf. Temakart 14 og 15, H810_1 og H820_1)
- Fløysbonn (jf. Temakart 14 og 15, H810_3 og H820_3)
- Ski Øst (jf. Temakart 9 H430_3, og 14 og 15 H810_10 og H820_10)

§ 3 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtale kan forhandles og inngås når partene ser felles nytte av en slik avtale for å oppnå forutsigbar og hensiktsmessig utbygging av et område.

Det kan forhandles og inngås utbyggingsavtaler innenfor hele kommunen.

Utbyggingsavtalen kan omhandle tiltak og forhold som er nødvendige for gjennomføring av rekkefølgebestemmelser og planvedtak. Dette kan omfatte tiltak og forhold både innenfor og utenfor planområdets begrensning.

Utbyggingsavtalen kan blant annet handle om

- teknisk infrastruktur som vann, avløp, renovasjon, energiløsninger, vei, parkering, gang- og sykkelveier, trafikksikkerhetstiltak m.m.
- blågrønn infrastruktur, friområder, fellesarealer, utearealer med tilhørende møblering og utstyr, parker og plasser, turveier og stier, anlegg for lek, idrett og friluftsliv
- kulturanlegg, kulturminner og kulturmiljøer
- krav om tiltakets utforming, herunder estetikk, livsløpsstandard og universell utforming
- kvaliteter og detaljutforming i bygg og anlegg
- antall enheter, største og minste boligstørrelse
- overdragelse, kjøp og makeskifte av grunn
- fortrinnsrett til kjøp av boliger til markedspris
- kommunal tilvisningsrett for boliger
- forskuttering av kommunale tiltak
- utbyggingstakt
- økonomiske bidrag

§ 4 Krav til tekniske løsninger

Tekniske løsninger skal utføres i henhold til Veinorm for Nordre Follo kommune, vedtatt 08.06.2020, Overvannsveileder for Nordre Follo kommune, vedtatt 29.09.2021, og VA-norm for Nordre Follo kommune, vedtatt 31.03.2022.

§ 4.1 Separate avløpsanlegg

For eiendommer med bebyggelse i områder der det ikke finnes kommunal avløpsinfrastruktur, skal det installeres helse- og miljømessig forsvarlige avløpsløsninger.

Vurdering av renseløsning skal gjøres av et nøytralt fagkyndig foretak. Den renseløsningen som er best egnet ut fra naturgitte forutsetninger og miljø, skal benyttes.

Det skal søkes om utslippstillatelse i henhold til forurensningsforskriften kapittel 12.

Eiendommen skal tilknyttes kommunal tømmeordning.

§ 4.2 Overvann og vann og avløp (VA)

Overvann skal benyttes som en ressurs for rekreasjon og biologisk mangfold.

I reguleringsplaner skal det kartlegges og sikres arealer for håndtering av overvann i henhold til treleddstrategien, med beregningsgrunnlag 20-årsnedbør og 200-årsnedbør med klimafaktor 1,5. Kartleggingen skal inkludere en redegjørelse av grunnforhold og infiltrasjonskapasitet.

I reguleringsplaner skal terreng- og overflateutforming, infrastruktur, grønnstruktur, overvannshåndtering samordnes og blågrønn faktor oppnås innenfor gitt areal. Overvann

skal sikres avrenning gjennom infiltrasjon i grunnen, fordrøyning og åpne vannveier. Løsningene skal oppfylle kravene i første og andre ledd, og illustreres i utomhusplan.

Overvann skal håndteres i henhold til treleddsstrategien. 20-årsnedbør med klimafaktor 1,5, herunder vann fra tak og overflater, skal håndteres på egen grunn, med mindre det kan dokumenteres en sikker flomvei, jf. § 4.3. Vannet skal ikke påføre andre eiendommer eller kommunalt ledningsnett ulemper.

Til reguleringsplan skal det utarbeides en felles rammeplan for VA og overvann.

Til rammesøknad skal det utarbeides en felles detaljplan for VA og overvann som også omfatter drift.

§ 4.3 Flomveier

Flomveier skal dimensjoneres for 200-årsnedbør med klimafaktor 1,5.

Eksisterende flomveier skal ivaretas. Ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier, skal det avsettes nye flomveier som reduserer sannsynligheten for skade på nye og eksisterende bygninger og infrastruktur i flomveien.

Veier skal utformes slik at de kan benyttes som flomvei. Vannstanden ved flom skal ikke være over 10 cm i veibanen.

Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Det skal vises særlig hensyn ved anadrom strekning.

Bekker skal ikke lukkes. Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. Bekkeløpet og det omliggende arealet skal tilpasses flomvannføring i henhold til "Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar" (NVE 2022).

Temakart 7 (H320_1 Byggeforbudssone flom og H310_2 Sårbare områder for flom og overvann) og temakart 16 (H310_1 Aktsomhetsområde marin leire, H310_2 Kvikkleiresone og H310_3 Skred i bratt terreng) skal sees i sammenheng og legges til grunn i plan- og byggesaker. Erosjonsfare skal vurderes spesielt.

§ 4.4 Blågrønn faktor

Håndtering av overvann skal inngå som en ressurs i beregning av blågrønn faktor (BGF).

Nye utbyggingsområder skal oppnå BGF 0,8. Offentlige gater og plasser skal oppnå BGF 0,4.

BGF skal oppnås innenfor hvert enkelt byggetrinn innenfor en plan.

BGF skal beregnes i henhold til Norsk Standard NS 3845 for blågrønn faktor.

§ 4.5 Blågrønn struktur

Det skal etableres sammenhengende, økologisk funksjonelle blågrønne strukturer i og gjennom bebygde områder som henger sammen med naturområder. Det skal legges særlig vekt på å ivareta større trær i de bebygde områdene.

Utbygging og tiltak skal videreutvikle og styrke blågrønne strukturer i tråd med første ledd.

§ 4.6 Tilknytning til fjernvarme

Innenfor konsesjonsområder for fjernvarme skal ny bebyggelse tilknyttes fjernvarmeanlegget, jf. pbl. § 27-5.

Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

Kommunen kan gjøre unntak fra tilknytningsplikten dersom konsesjonshaver skriftlig erklærer at de ikke vil levere fjernvarme til bygningen.

§ 4.7 Solceller og solfangere

Solfangere og solceller til produksjon av energi og varme kan tillates på alle bygg unntatt der plassering kommer i konflikt med kulturminneinteresser. Anlegg skal være godt integrert i fasaden/taket.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser

Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges før nødvendige tekniske anlegg, blågrønn infrastruktur og samfunnstjenester er etablert eller sikret på en måte som kommunen finner tilfredsstillende. Med dette forstås blant annet energiforsyning, vann og avløp, anlegg for kollektivtransport, kjørevei, veinett for gående og syklende, torg/møteplasser, idretts- og nærmiljøanlegg, helse- og sosialtjeneste, barnehager, skoler og annen tjenesteyting.

I områder avsatt til hensynssone med rekkefølgekrav til infrastruktur (jf. § 23) skal utbygging ikke finne sted før den nærmere angitte infrastrukturen er etablert.

§ 6 Byggegrenser

§ 6.1 Offentlige veier

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor angitte byggegrenser langs offentlige veier, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan. Avstanden skal regnes fra midtlinjen i kjørebane, fortau, gangvei eller sykkelvei, avhengig av hva som er nærmest.

Byggegrense mot kommunal vei er ikke til hinder for bygging av parkeringsplasser og forstøtningsmur som overholder krav til frisikt. Det tillates ikke høyere forstøtningsmurer enn 1,5 meter.

Byggegrenser langs offentlige veier

Veitype	Byggegrense (meter)
E18	100
E6	100
Fv. 152 Åsveien/Kirkeveien/ Langhusveien/Skiveien/ Mastemyrveien Fv. 154 Søndre Tverrvei / Siggerudveien / Kollerøysveien Fv. 155 Enebakkveien Fv. 156 Gamle E6 forbi Tussetjern Fv. 1374 Assurdiagonalen	50
Fv. 1374 Vevelstadveien Øvrige fylkesveier	20
Kommunale veier	15
Fortau, gangveier, sykkelveier	15

§ 6.2 Vassdrag

Tiltak som nevnt i pbl. § 1-6 er ikke tillatt innenfor byggegrensene mot vassdrag, med unntak av tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m. Dette gjelder likevel ikke tiltak som er fastsatt i reguleringsplan, og følgende tiltak forutsatt at tiltaket ikke er i strid med andre bestemmelser i lov, forskrift eller plan:

- Vesentlig reparasjon av bygninger, konstruksjoner og anlegg.
- Innvendig arbeider og bruksendring i eksisterende bygning.
- Fasadeendring av godkjente tiltak.
- Riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg.
- Gjenoppbygging av godkjent bygning etter brann med samme størrelse og plassering som før brannen. Gjelder ikke innenfor byggegrense mot drikkevannskilden Gjersjøen.
- Tiltak for restaurering av historiske miljø i og ved vassdragene.
- Tiltak for bevaring og forbedring av naturmiljø i og ved vassdragene.
- Bekkeåpning.
- Miljøvennlige anlegg for vannforsyning og avløpshåndtering. Gjelder ikke innenfor byggegrense mot drikkevannskilden Gjersjøen.
- Etablering av kommunale vann- og avløpsledninger og stikkledninger til boligeiendommer og fritidseiendommer. Gjelder ikke innenfor byggegrense mot drikkevannskilden Gjersjøen.

Ved alle tiltak som berører lukkede bekker eller våtmarksområder, skal muligheten for fremtidig gjenåpning vurderes.

For områder regulert til naturvernområde N1 eller N2 langs Langen er byggegrense og formålsgrense sammenfallende.

Der ikke annen byggegrense fremgår av reguleringsplan, fastsettes følgende byggegrenser langs vassdrag:

a) 100 meter fra følgende innsjøer/tjern/vassdrag:
   - Assurtjern
   - Gjersjøen
   - Gjersjøelva
   - Nærevann
   - Midsjøvann
   - Rullestadtjern
   - Karlsrudtjern
   - Tussetjern
   - Vientjern
   - Hobølvassdraget/Morsa m/følgende delstrekninger:
     - Bindingsvann–Langen inkludert tilførselsbekker og mellomliggende vassdrag
     - Rolandsjøen–Setertjern–Brokkenhustjern–Sværsvann–Bråtetjern–Grønnslettjern–Tangentjern og mellomliggende vassdrag
     - Syverudtjern og Soldaltjernet – Holetjernet – Tangentjern og mellomliggende vassdrag
     - Gjedsjø via Buvannet til Langen
     - Kråkstadelva med sidebekker, fra Ellingsrud, Drømtorp og Skisengmosen samt mellomliggende vassdrag til Ås grense

b) 50 meter langs følgende vassdrag (der ikke annet fremgår av foregående bestemmelse om avstand fra innsjø/tjern):
   - Mellomliggende vassdrag på strekningen Nærevann–Midtsjøvann–Rullestadtjern–Gjersjøen
   - Mellomliggende vassdrag på strekningen Karlsrudtjern–Fosstjern–Tussetjern–Gjersjøen
   - Bukkestitjern–Vevelstad stasjon
   - Eikeliveien–Ås grense (Eikelibekken mot Østensjø)
   - Tussebekken/Sætrebekken

c) 20 meter langs følgende innsjøer/tjern/bekker:
   - Kolbotntjernet
   - Kantorbekken
   - Skredderstubekken
   - Greverudbekken
   - Skillebekk

d) 10 meter på hver side langs alle myrområder, øvrige bekker og sidebekker med årssikker vannføring eller vannløp uten årssikker vannføring dersom den tydelig skiller seg fra omgivelsene.

Avstandene regnes fra vannkant ved middelvannstand.

§ 6.3 Byggegrense mot offentlig vann og avløp

Ny bebyggelse, herunder garasjer og støttemurer, skal ha en avstand til offentlig vann- og/eller avløpsanlegg på minst 4 meter.

§ 7 Boligbebyggelse

§ 7.1 Varierte boligtyper og fellesløsninger

Ved regulering av boligområder skal det stilles krav om bebyggelse med varierte boligtyper og størrelser.

Ved utbygging av mer enn 30 boenheter skal det bygges felleslokaler som kan benyttes til ulike typer aktiviteter.

§ 7.2 Boenheter på bakkeplan

I blokkbebyggelse skal minst 30 % av leilighetene i 1. etasje ha BRA på minimum 80 m². Leilighetene skal ha direkte utgang til bakkeplan med felles uteoppholdsareal.

§ 7.3 Hybler

Innenfor en boenhet kan det tillates innredet rom for utleie. Innenfor samme boenhet kan det maksimalt etableres tre hybler. Med hybel menes del av bolig som beskrevet i SINTEF Byggforsks detaljblad nr. 330.009 (mars 2020). Mellom hybel og resten av boenheten må det være intern forbindelse.

§ 7.4 Arealbruk

Eiendommer som er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, kan kun bebygges med én enebolig eller én tomannsbolig, samt tilhørende garasjer, carporter og boder.

§ 8 Atkomst til bruksenhet

I blokkbebyggelse med flere enn 4 boenheter skal tilgang til bruksenhetene skje via innvendig atkomst.

§ 9 Universell utforming

§ 9.1 Bygninger

I hver ny feltutbygging skal minst 50 % av nye boenheter være tilgjengelige, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Tilgjengelige boenheter fordeles likt på alle ulike boligtyper. Andelskravet skal oppfylles for hvert byggetrinn.

Der det er innvendige atkomster i bygg, for eksempel fra parkering til handel og bolig, skal utvendig og innvendig atkomst anses som to likeverdige atkomster. Begge atkomstene skal være universelt utformet.

I alle arbeids- og publikumsbygg med krav om heis skal tilgang til heis og trapp være likestilt.

§ 9.2 Utearealer

Gang- og sykkelveier skal ha så slak stigning som mulig. Dersom de stedlige forholdene gjør det umulig å oppnå lavere stigningsforhold enn 1:15 på hele strekningen eller 1:12 på strekninger inntil 5 meter, skal det redegjøres for hvilke løsninger som har vært vurdert for eventuelt å kunne oppfylle stigningskravene.

Ved feltutbygging med leilighetsbygg uten krav om heis og småhusbebyggelse skal gangatkomster til felles utearealer oppfylle krav til universell utforming.

Universell utforming skal ivaretas ved oppgradering av fortau, gangveier og holdeplasser i etablerte boligområder.

Der det er eksisterende tilgjengelige ferdselsveier, skal tilgjengelighet og lesbar skilting for gående og syklende ivaretas i hele anleggsperioden.

§ 9.3 Friluftsanlegg

Friluftsanlegg, løyper og turveier skal utformes i henhold til NS 11005:2011 (Universell utforming av opparbeidete uteområder – Krav og anbefalinger).

Der krav til stigningsforhold ikke kan oppnås iht. første ledd på hele turveistrekningen, skal en lengst mulig sammenhengende del oppfylle krav om stigning ikke større enn 1:15. Denne strekningen må ha tilgang fra parkering/boområder. Omfanget skal vurderes i hvert prosjekt.

§ 9.4 Kulturbygg

Kultur og idrettsanlegg skal være universelt utformet og ha minst 5 % sitteplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne fordelt på flere steder i lokalet. HC-plassene skal ha kort og hensiktsmessig atkomst til HC-toalett.

§ 9.5 Kulturminner

Ved istandsetting av kulturminner som skal være tilgjengelige for publikum, skal kravene til universell utforming oppfylles så langt det er mulig. Se veilederen «Kulturminnevern og universell utforming – Et prosessverktøy» (Miljøverndepartementet 2010).

§ 10 Krav til utearealer

§ 10.1 Størrelse

a) I byggeområder avsatt til boligformål skal det avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) iht. tabellen:

Bebyggelsestype	Felles MUA ved bygging av 5 eller flere boenheter (m² MUA per 100 m² BRA bolig)	Privat MUA m^2per boenhet
Frittliggende småhusbebyggelse	25	150
Sekundærbolig		50
Konsentrert småhusbebyggelse	50	100
Blokkbebyggelse utenfor prioritert utbyggingsområde	50	Min. 5 Leiligheter på bakkeplan skal ha min. 25
Prioritert utbyggingsområde (bestemmelsesområder # 1, § 27)	30	Min. 5
Sykehjem/boliginstitusjoner	15 m^2 per boenhet	

a) Uteareal kan bare inngå i felles MUA der avstanden mellom bygningene er minimum 1,5 ganger bygningenes gjennomsnittlige gesimshøyde.

Mellom areal som skal inngå i beregningen av felles MUA og privat uteareal skal det være en buffersone på minst 4 meter. Langs veggliv mot bolig skal buffersonen være på minst 2 meter. I buffersonen skal det ikke være tilrettelagt for aktivitet og opphold. Sonen skal utformes på en måte som minimerer innsyn til privat uteoppholdsareal og oppholdsrom i boligen.

b) Felles uteoppholdsareal skal ligge på bakkeplan. Areal som kan medregnes, skal tilfredsstille krav i § 10.2.

c) Arealer som ikke kan inngå i beregningen av felles MUA er:
   - arealer som inngår i privat MUA
   - takterrasser
   - areal for avfall og til avfallshenting
   - sykkelparkering
   - snu- og kjøreareal
   - areal som ikke oppfyller krav til støy i § 16.2, krav til luftforurensing i § 16.3 eller har funksjon som buffer for å skjerme mot trafikkfare
   - areal med helling brattere enn 1:3
   - areal i smale striper på under 2 meters bredde som er inneklemt mellom areal som ikke kan regnes med i MUA

d) Areal for oppstilling av brannbil kan medregnes i felles MUA dersom arealene er tilrettelagt for lek og opphold eller inngår som en naturlig plassdannelse/torg i uteanlegget med dekke som muliggjør ulike aktiviteter.

§ 10.2 Kvalitet

a) I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal:
   - bidra til å gi utbyggingsområdet en klar og tydelig identitet
   - ha et tydelig designgrep og identitetsskapende elementer
   - ha høy kvalitet og varige helse- og miljøvennlige materialer; plast bør ikke benyttes
   - ha skjermede områder
   - ha et tydelig skille mellom private og offentlige arealer
   - være universelt utformet

b) For uteoppholdsarealer som inngår i beregningen av MUA, gjelder i tillegg:
   - Minimum 20 % av uteoppholdsareal på bakken skal være direkte solbelyst kl. 10 ved jevndøgn. Minimum 60 % av uteoppholdsareal på bakken skal være direkte solbelyst kl. 16 ved jevndøgn.
   - Arealene skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
   - Sosiale møteplasser og lekeplasser skal legges til de best solbelyste arealene.
   - Arealene skal være tilpasset ulike aldersgrupper, inkludert barn og unge, og eldre.
   - Arealene skal kunne brukes hele året.
   - Arealene skal være skjermet for støy, trafikk og forurensning.
   - Privat MUA skal være direkte solbelyst minst 2 timer sammenhengende ved jevndøgn mellom kl. 08 og kl. 18.

§ 10.3 Vegetasjon

Utearealer som skal inngå i MUA som ligger på bygningskonstruksjoner, skal dimensjoneres slik at det kan etableres et jordsmonnslag med dybde på minst 1,0 meter på minst 80 % av det overforliggende utearealet.

Vegetasjon skal:

- være allergivennlig og insektsvennlig
- variert med tanke på årstidsvariasjoner og biologisk mangfold
- ikke utgjøre en trussel mot biologisk mangfold
- ha riktig hardførhet for klimasonen
- gi brukerne sanseopplevelser hele året – bruk av bærbusker og frukttrær er ønskelig

§ 11 Lekeplasser

§ 11.1 Virkeområde

I reguleringsplaner skal det redegjøres for plassering og utforming av lekeplasser.

§ 11.2 Lekeplasstyper

Lekeplassene skal differensieres og utformes med hensyn til barnas alder:

- lekeplass for små barn — for barn 2–6 år
- nærlekeplass — for barn 5–13 år
- strøkslekeplass — for barn og ungdom 10 år og eldre

§ 11.3 Arealkrav

a) Innenfor felles MUA skal minst 50 % av arealet avsettes til lekeplasser, fordelt slik:

Type lekeplass	% av avsatt areal til lekeplass
Lekeplasser for små barn	20 %
Nærlekeplasser	40 %
Strøkslekeplasser	40 %

b) Lekeplassene skal ha minimumsstørrelse iht. tabellen:

Type lekeplass	Antall boenheter	Minimumsstørrelse (m²)
Lekeplasser for små barn	0 <	50
Nærlekeplass og strøkslekeplass skal slås sammen	0–30	250
	30–200	600
Nærlekeplass	200 <	1000
Strøkslekeplass	200 <	2500

c) Det skal være variasjon i leketilbudet innenfor det enkelte utbyggingsområdet.

§ 11.4 Kapasitet

Lekeplassene skal oppdeles og fordeles slik at den enkelte lekeplassen ikke betjener mer enn:

- 30 boenheter ved lekeplass for små barn
- 150 boenheter ved nærlekeplass

- 500 boenheter ved strøkslekeplass

§ 11.5 Terreng

Lekeplassene skal ha hensiktsmessig form og terrengforhold. Lekeplassene skal ikke ha brattere stigning enn:

- 1:50 på lekeplasser for små barn
- 1:50 på nærlekeplasser
- 1:50 på strøkslekeplasser

50 % av arealene til lekeplasser kan ha brattere stigning så sant de har preg av skogs- eller naturområder. Arealer brattere enn 1:5 kan inngå i lekeplassberegningen hvis de er tilrettelagt for aking. Aking kan ikke være hovedaktiviteten på lekeplassen.

§ 11.6 Avstand

Lekeplassene skal ikke være lenger borte fra hovedinngangen enn:

- 50 meter for lekeplasser for små barn
- 150 meter for nærlekeplasser
- 500 meter for strøkslekeplasser

§ 11.7 Plassering og utforming

Lekeplassene skal ha en tydelig ambisjon om å bidra til et godt oppvekstmiljø for barn og unge. De skal utformes som møteplasser i nærmiljøet som gir mulighet for samhandling mellom barn, ungdom og voksne, og minimum oppfylle kravene nedenfor. Kravene skal avpasses til lekeplasstypen. Lekeplass for små barn skal kunne nås fra inngang uten at man må gå over annen manns grunn. Ellers skal lekeplassene:

- utformes slik at de tar hensyn til barn med funksjonsnedsettelser
- være skjermet mot biltrafikk, støy, forurensning og annen helsefare
- lokaliseres og skjermes slik at konflikter med naboer i størst mulig grad unngås
- ha gode solforhold hele dagen, hele året. Minst 50 % av arealet skal være solbelyst kl. 15 ved jevndøgn.
- legges mot områder for grønnstruktur, der det er mulig
- ha trafikksikker atkomst via fortau, gangveier, turveier eller gatetun
- ha variert utforming og innhold, med lekeapparater og aktivitetsanlegg som er tilpasset et bredt alderssegment
- ha god estetisk kvalitet
- ha flater for ulike ballspill, rullebrett eller sykkelaktivitet
- være skjermet fra trafikkfare og andre mulige farer
- anlegges på bakkeplan
- ha gode skiller mellom gangsoner og møbleringssoner, med kontrast og ulik taktil overflate, fast og jevnt dekke i gangsoner
- ha helse- og miljøvennlige materialer; plast bør unngås
- gummi- og plastbaserte materialer skal ikke brukes som støtdempende fallunderlag og dekke

Større trær og busker, og viktige naturelementer skal bevares og integreres i lekeplassen. I tilknytning til lekeplassen(e) skal det være soner med benker, bord og strømuttak.

Sittegruppene skal være tilpasset rullestolbrukere. Trafokiosker og annen teknisk infrastruktur skal ikke plassers på områder avsatt til lekeplass. Lekeplassene inngår i felles MUA og skal oppfylle kravene i § 10.

§ 11.8 Trinnvis utbygging

Ved trinnvis utbygging opparbeides lekeplassene i henhold til kravene til lekeareal per boenhet (jf. § 10.1 og § 11.3). Kravene til lekeplassenes minimumsstørrelse gjelder for det regulerte boligområdet sett som helhet.

§ 12 Barn og unge

§ 12.1 Utearealer

Skoler og barnehager skal ha vegetasjon eller konstruksjon som sørger for at barn kan leke og oppholde seg i skygge i perioden fra vårjevndøgn til høstjevndøgn.

Ved omdisponering av arealer som brukes av barn, eller som i plan er avsatt til uteoppholdsareal, fellesareal, fri- eller uteområde, skal det gjøres en vurdering av leke- og uteoppholdssituasjonen og skaffes fullverdig erstatning. Erstatningsarealet skal ha minst tilsvarende kvalitet, størrelse og tilgjengelighet som arealet som ønskes omdisponert.

§ 12.2 Stier og snarveier

Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres slik at viktige stier/barnetråkk (stier fra boligområder til offentlige funksjoner som skole, barnehage og kollektivholdeplasser, og til nære friområder) sikres.

§ 13 Størrelse for skoletomt

Ved etablering, utvidelse og regulering av barneskoler og ungdomskoler, skal det kartlegges om utearealene tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende anbefalinger fra Helsedirektoratet.

§ 14 Skilt og reklame

§ 14.1 Formål

Bestemmelsene skal bidra til å samordne og begrense bruken av skilt- og reklameinnretninger, slik at de kan inngå som positive elementer i det offentlige rom.

§ 14.2 Definisjoner

Med skilt menes alle informasjons- og virksomhetsskilt som ikke inneholder reklamebudskap (omfatter ikke trafikkskilt).

Med reklameinnretning menes tekst, plakater, skilt, bilder, symboler, figurer, ballonger, vimpler, flagg, bannere, lys, skjerm, seil, markiser og annen solskjerming med virksomhetsnavn og/eller logo, folier, vindusreklame og transparenter eller annet medium for formidling av budskap om varer, tjenester eller arrangement.

Innretning som settes opp på eller i direkte tilknytning til kulturbygg i forbindelse med forestillinger og arrangementer, regnes ikke som reklameinnretning.

Skilt- og reklameinnretninger som skal være i bruk i maks tre uker, anses som midlertidige. Midlertidige skilt- og reklameinnretninger som settes opp regelmessig, anses som varige.

§ 14.3 Søknad og tillatelse

Ved søknad om nybygg, ombygninger og lignende kan kommunen kreve at det utarbeides skiltplan som viser plassering og utforming av skilt- og reklameinnretninger. Slik plan skal godkjennes av kommunen i forbindelse med behandlingen av tiltaket.

Kommunen kan kreve utarbeidet detaljerte planer som regulerer skilt og reklameinnretninger for enkelte eiendommer.

§ 14.4 Plassering og utforming av skilt og reklameinnretninger

a) Plassering i områder

Skilt og reklameinnretninger tillates ikke plassert i LNF-områder eller i boligområder. Det kan tillates ett skilt på inntil 3 m² på forretninger, kiosker o.l. dersom det etter kommunens skjønn ikke vil være sjenerende for miljøet.

b) Utforming

Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge og være tilpasset bebyggelse, miljø og omgivelser. Dominerende skilt og reklameinnretninger tillates ikke og skal ikke være eller virke sammenhengende over hele eller store deler av fasaden. Sammenhengende bånd av fargede plater på fasader eller gesims tillates ikke. Skilt- og reklameinnretninger på samme fasade skal harmonisere med hverandre.

På teglfasader skal det kun brukes frittstående bokstaver og/eller symboler.

Skilt og reklameinnretninger som ved bruk av folier, papp og liknende tetter igjen vinduer slik at de ikke lenger fremstår som fasadevinduer som man kan se inn gjennom, tillates ikke. Foliering på vindusflater skal maksimalt dekke 1/3 av hver vindusflate. Det samme gjelder plakater, konstruksjoner og annet like innenfor vindusflaten som hindrer innsyn.

Reklameboards og/eller plakater på fasaden tillates ikke.

c) Lys

Lyssettingen skal ikke blende og skal ikke være urimelig sjenerende for trafikanter eller beboere.

Blinkende lys, blits eller annen spesiell lysbruk er ikke tillatt. Lyskasse med gjennomlyst frontplate tillates ikke, kun teksten kan være gjennomlyst. Sammenhengende bånd av lys på fasader eller gesimser er ikke tillatt.

Digitale reklameskjermer o.l. tillates ikke plassert utendørs. Ved plassering av skjermer inne i lokaler må disse ikke plasseres slik at de kan være til urimelig sjenanse for naboer og gjenboere.

d) Plassering og størrelse

Innretninger som bryter bygningens silhuett, utenfor hjørner, over gesims, på takflater osv., tillates ikke. Fasadeskilt og uthengsskilt skal normalt plasseres mellom 1. og 2. etasje. Uthengsskilt må plasseres med minst 2,5 m fri høyde over bakken.

Det er ikke tillatt å plassere skilt- og reklameinnretninger på master eller stolper beregnet for annen bruk.

Mobile skilt- og reklameinnretninger som for eksempel langtidsparkerte kjøretøy og beachflagg er ikke tillatt.

Det er likevel tillatt med utsetting av én frittstående bukk/vippeskilt per virksomhet, dersom denne plasseres i nærheten av inngangspartiet og slik at den ikke er til hinder for allmenn fremkommelighet og trafikksikkerhet. Høyden må ikke overstige 1,35 m, og den skal ikke være belyst.

e) Antall
En virksomhet kan ha maksimalt ett fasadeskilt og ett uthengsskilt. Unntak kan gjøres for fasader som er lengre enn 30 m, eller der virksomheten disponerer flere fasader. Det kan da tillates to fasadeskilt og to uthengsskilt per virksomhet.

f) Vedlikehold og fjerning
Skilt og reklameinnretninger skal vedlikeholdes slik at de ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Dersom belysning ikke fungerer fullt ut, skal denne slukkes frem til vedlikehold er utført.

Hvis en virksomhet legger ned eller flyttes, skal tilhørende skilt og reklameinnretninger fjernes. Dette omfatter også festeanordninger.

§ 15 Parkering

§ 15.1 Virkeområde
Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved opprettelse eller endring av grunneiendom, med mindre annet fastsettes i reguleringsplan.

§ 15.2 Parkeringsplass for bil og motorsykkel
a) Det skal avsettes plass for bil og motorsykkel i samsvar med følgende områdeinndeling:

Område A: Prioritert utbyggingsområde
Område B: Resten av kommunen

Kommunen kan i plan kreve et lavere antall parkeringsplasser når trafikkforholdene på stedet tilsier det.

Formål	**Enhet**	**Bilparkering (minimum–maksimum)**		**Motorsykkel**
		Område A	**Område B**	
Leiligheter (blokkbebyggelse)	Per boenhet	Maksimum 1	0,7-1,2	0,2
Enebolig / tomannsbolig	Per boenhet	2	2	
Sekundærleilighet	Per boenhet	1	1	
Konsentrert småhusbebyggelse	Per boenhet	1,2–1,5	1,2–1,5	0,2
Forretning/handel	100 m² BRA	Maksimum 1	Maksimum 1	0,2
Kontor	100 m² BRA	Maksimum 0,7	Maksimum 0,7	0,2

Offentlig/privat tjenesteyting	100 m²	0,1–0,5	1–2	0,2
Undervisning (skole /barnehager osv.) Industri/lager Idrett/kulturanlegg Hotell Forsamlingslokale		*Antall plasser vurderes i den enkelte sak. Parkeringsnorm fastsettes i reguleringsplan i avhengighet av beliggenhet, tilgjengelighet for gående/ syklende, kollektivtilbud og tilgang til offentlig tilgjengelige p-plasser.*		*Som for bilparkering*

b) Gjesteparkering
For nye blokkområder og områder for konsentrert småhusbebyggelse skal minst 10 % av plassene som er beregnet for bolig, avsettes til gjesteparkering og tjenestebiler.

c) Parkeringskrav for personer med nedsatt funksjonsevne
Noen av bilparkeringsplassene skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig egnet for bevegelseshemmede. Minimum antall bilparkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne skal være den høyeste verdien av enten

- 10 % av alle bilparkeringsplasser ved anlegg med 50 til 100 parkeringsplasser
- 5 % av alle bilparkeringsplasser ved anlegg med over 100 parkeringsplasser
- 1 bilparkeringsplass
- 1 bilparkeringsplass per 3000 m² BRA

d) El-tilrettelegging
Ved alle utbyggingsprosjekter (ikke forretning/handel) hvor det er etablert felles parkeringsanlegg, skal alle parkeringsplassene for bil anlegges med et eget ladepunkt.

e) Sambruk
Det skal legges til rette for bildelingsordninger og annen sambruk av bilparkeringsplasser og biler i størst mulig grad. Det gis en reduksjon på minimumsnormen for boligkompleks på 4 bilparkeringsplasser per bildelingsplass.

f) Plassering og utforming
Ved utbygging til kontorformål, undervisning, boligblokker og konsentrert småhusbebyggelse skal parkering anlegges i felles anlegg.

Innenfor område A skal parkering legges under terreng. Det kan tillates et mindre antall plasser til gjesteparkering og tjenestebiler på terreng.
Innenfor område B kan 20 % av parkeringsplassene for forretning og tjenesteyting legges på terreng.

Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,4 meter. Kravet gjelder også for kjøreport. Utenfor parkeringsareal for forflytningshemmede og kjøreareal, kan det tillates lavere fri høyde for plassering av tekniske installasjoner. Fri høyde kan ikke på noe punkt være lavere enn 2,2 meter.

Alle parkeringsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre. Oppstilling av kjøretøyer foran garasje regnes ikke som parkeringsplass.

For frittliggende småhusbebyggelse med atkomst fra offentlig vei skal snuplass opparbeides på egen grunn, eller sikres på annen måte utenfor offentlig vei.

Utendørs fellesanlegg for bilparkering skal ha grøntarealer og beplantning. Ved utendørs parkeringsplasser skal det avsettes tilstrekkelig areal til snørydding.

Biloppstillingsplasser
Hver biloppstillingsplass skal være minst 2,5 x 5,0 meter. For øvrig skal innendørs parkeringsplasser dimensjoneres i henhold til anvisning fra Byggforskserien, SINTEF Byggforsk 312.130 Parkeringsplasser og garasjeanlegg. Utendørs parkeringsplasser skal dimensjoneres i henhold til Statens Vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming.

Parkeringsplasser for beboere og ansatte skal skilles fra p-plasser for gjester og kunder, men kommunen kan ved behandling av reguleringsplanen godkjenne sambruk av p-plasser der dette er hensiktsmessig.

Fall på parkeringsplass skal ikke overstige 1:20.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Parkeringsplasser for biler og elektriske rullestoler/scootere eller lignende for personer med nedsatt funksjonsevne skal plasseres i nærheten av inngang. Ved publikumsbygg skal parkeringsplassene legges nærmere enn 20 meter fra hovedinngangen eller personheis. I parkeringsanlegg skal biloppstillingsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne plasseres i enden av parkeringsrekker.

Hver biloppstillingsplass skal være minst 4,5 meter x 6,0 meter. Hver parkeringsplass for elektriske rullestoler/scootere eller lignende skal være minst 1,75 x 2,0 meter.

Det kan i reguleringsplan åpnes for at inntil halvparten av parkeringsplassene i innendørs parkeringsanlegg kan utformes med delt betjeningsareal for to plasser ved siden av hverandre. Parkeringsplassene skal dimensjoneres med 2,6 meter x 6,0 meter per bil og det delte betjeningsarealet med 2,0 meter x 6,0 meter mellom biloppstillingsplassene. Biloppstillingsplassene kan ikke ligge langs vegg.

Parkering av store kjøretøyer og biltilhengere
Oppstillingsplasser for motorkjøretøy og biltilhengere som er lengre enn 10 meter, tillates i boligområder bare hvis de er en del av utendørs fellesanlegg for bilparkering. Ved lokalisering av slike oppstillingsplasser skal det tas hensyn til atkomstveiens dimensjonerende akseltrykk, trafikksikkerhet, støy og estetikk.

§ 15.3 Parkeringsplass for sykkel

a) Sykkelparkering skal dimensjoneres i henhold til anvisning fra Byggforskserien, SINTEF Byggforsk 312.130 Parkeringsplasser og garasjeanlegg. Det skal etableres sykkelparkeringsplasser etter følgende tabell:

Formål	**Enhet**	**Sykkelparkeringsplasser**	
Bolig	100 m² BRA	Minimum 2,5	
Forretning/handel	100 m² BRA	Minimum 3	
Kontor, offentlig / privat tjenesteyting	100 m² BRA	Minimum 2,5	

Undervisning – skoler	Per elev fra 4. trinn	0,7	*Ved videregående skoler skal det avsettes areal for moped/scooter, 0,3 plasser per elev*
Barnehage	Per avdeling	Minimum 6	
Industri/lager Idrett/kulturanlegg Hotell Forsamlingslokale	*Antall plasser vurderes i den enkelte sak. Parkeringsnorm fastsettes i reguleringsplan avhengig av beliggenhet, tilgjengelighet for gående/syklende, kollektivtilbud og tilgang til offentlig tilgjengelige p-plasser.*		

b) Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bygning/anlegg (for eksempel fotballbane og badeplass) til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bygning/anlegg og parkeringsanlegg for bil.

- Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig fra inngangspartier, på terreng eller i garasjeanlegg nær inngang, med gode forbindelser til sykkelveinettet og nær sykkelturens målpunkt (for eksempel badeplass, busstopp og butikk).
- Utendørs sykkelparkering skal utstyres med nedstøpt sykkelstativ og være utformet slik at sykkelens ramme kan låses fast.
- Hver parkeringsplass for sykkel skal være minst 0,7 x 1,8 meter.
- Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler, det vil si minst 1 m i bredden og 2,5 m i lengden. Dette gjelder ikke skoler.
- Privat sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.
- Sykkelparkering skal være på terreng/gulv.
- Parkeringsanlegget skal ha god belysning.

c) Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser, gjelder følgende:

- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
- Der parkeringsløsningen ikke er på bakkeplan, skal det sikres tilgjengelig atkomst via forskriftsmessig rampe eller heis som også er dimensjonert for laste- og familiesykler.
- Alle dører som skal forseres, skal ha automatiske døråpnere.
- Minst 25 % av sykkelplassene under tak / i garasjeanlegg skal anlegges med ladepunkt for el-sykkel / elektrisk rullestol.

d) I tillegg stilles følgende krav der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:

- I boligkompleks og kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk, ekstradeler m.m.
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

Sykkelparkeringsplasser til bysykler som ligger innenfor planområdet, kan inngå i normtallene. Plassene kan ikke utgjøre flere enn 10 % av minimumskravet.

§ 16 Krav til miljø og estetikk

§ 16.1 Arkitektur og utforming

Bebyggelsen skal underordne seg viktige landskapstrekk, grønnstruktur og landemerker.

- Bebyggelsen skal plasseres slik at det dannes gode, klart definerte offentlige rom og fellesarealer.
- Bebyggelsen skal plasseres slik at utearealer innbyr til og enkelt kan tas i bruk.
- Bygg og veier skal plasseres i terrenget slik at tilgjengelighet oppnås, for både atkomster til bygg og utearealer og for gangatkomster gjennom området.
- I fortettingsområder skal det tas tydelig stilling til bebyggelsesstrukturen. Det skal tas hensyn til eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse skal være i harmoni med den.
- Universell utforming skal ligge til grunn for plassering og utforming av bygg og anlegg.
- Maksimum tillatt dybde for ensidige leiligheter skal ikke overstige leilighetens fasadelengde.

§ 16.2 Støy

a) Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2021, skal legges til grunn ved arealplanlegging og tiltak etter pbl. § 20-1. Retningslinjene skal også følges ved planlegging av landingsplass og nye traseer for helikopterflyging. For skytebanestøy gjelder grenseverdien i tabell under punkt b).

Kommunens støysonekart for vei, jernbane, skytebane og helikopter skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for utredninger.

b) Støygrenser for ny bebyggelse og virksomhet
For etablering av ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet skal følgende grenseverdier for utendørs støy ikke overskrides, med mindre annet er bestemt for støysoner (jf. § 21) eller fastsatt i reguleringsplan. Med støyfølsom bebyggelse menes boliger, fritidsboliger, barnehager, skoler, helseinstitusjoner og pleieinstitusjoner.

Støygrenser ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet

Støykilde	**Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal**	**Støynivå utenfor soverom, natt (kl. 23–7)**	**Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal, dag/kveld (kl. 7–23)**
Vei	55 dB L_{den}	70 dB L_{5AF}	–
Bane	58 dB L_{den}	75 dB L_{5AF}	–
Flyplass	52 dB L_{den}	80 dB L_{5AS}	
Næring og industri	uten impulslyd: 55 dB L_{den} med impulslyd: 50 dB L_{den}	45 dB L_{night}, 60 dB L_{5AF}	–
Motorsport	45 dB L_{den}	aktivitet forbudt	60 dB L_{5AF}
Skytebaner	30 dB L_{den}	aktivitet forbudt	55 dB L_{Afmax}
Vindmøller	45 dB L_{den}	–	–

Nærmiljøanlegg	60 dB L_{Afmax}		

Plassering
Ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet skal plasseres slik at støybelastningen og behovet for avbøtende tiltak blir minst mulig. Bygninger skal plasseres og utformes slik at naturlig støyskjerming oppnås, fremfor bruk av frittstående støyskjermer.

Der boliger blandes med andre bruksformål, skal disse være forenlige med boligformålet.

c) Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet
Ved bygg- og anleggsvirksomhet gjelder følgende støygrenser utenfor rom for støyfølsom bruk, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan:

Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet

Støyfølsom bebyggelse	**Støykrav på dagtid (kl. 7–19)**	**Støykrav på kveld (kl. 19–23)**	**Støykrav på søndag/ helligdag (kl. 7–23)**	**Støykrav på natt (kl. 23–7)**
Boliger	60 dB $L_{pAeq12h}$	55 dB L_{pAeq4h}	bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke forekomme	bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke forekomme
Fritidsboliger				
Helse-/pleie-institusjon				
Barnehage	55 dB L_{pAeqT} (T = brukstid)			
Undervisning				

Tiltak for å begrense støy i bygge- og anleggsfasen
Særlig støyende arbeider som boring, pigging, spunting, sprenging, pæling, steinknusing, håndtering av masser og tilsvarende aktivitet får kun foregå innenfor tidsintervallet kl. 08–17 på hverdager (mandag–fredag). For særlig støyende arbeider tilknyttet jernbaneprosjekter skal hensynet til oppetid og framdrift vektlegges ved søknad om avvikende arbeidstid.

Dersom bygge- og anleggsvirksomheten har varighet kortere enn 6 måneder, kan det aksepteres opp mot 5 dB høyere støynivå på dagtid enn angitt i tabell over. Dersom bygge- og anleggsprosjekter berører samme nabolag samtidig eller like etter hverandre i tid, skal disse behandles som en sammenhengende anleggsperiode.

I alle prosjekter hvor det forventes at støygrensene i tabellen over overskrides, har forslagsstiller ansvar for å utarbeide en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Planen skal inneholde prognoser som viser støynivåer og støyutbredelse. Planen skal også vise aktuelle avbøtende tiltak for å redusere støynivåene og forebygge støyplager.

Støyende drift og aktiviteter skal normalt ikke forekomme om natten. Ved spesielle tilfeller, som kortvarig vedlikeholdsarbeider på vei og jernbane, tillates avvik fra dette.

Det kreves spesielle varslingsrutiner overfor berørte parter i tråd med anbefalingene i kapittel 6.3.1 i T-1442/2021.

§ 16.3 Luftkvalitet
Luftfølsom arealbruk bør lokaliseres til områder hvor luftkvaliteten er best mulig, med god luftgjennomstrømning.

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520/2012 skal legges til grunn for arealplanlegging.

a) Etablering av luftfølsom bebyggelse
Med luftfølsom bebyggelse menes helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser og utendørs idrettsanlegg, samt grønnstruktur.

I områder med luftforurensning over anbefalte grenser for luftkvalitet (jf. Gul sone T1520/2012) skal det vises varsomhet med å tillate etablering av luftfølsom bebyggelse. Ved etablering av luftfølsom bebyggelse skal det sikres minst mulig eksponering av luftforurensning på uteoppholdsarealer og et godt inneklima.

I områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet (jf. Rød sone T15201/2012) tillates det ikke ny luftfølsom bebyggelse. Avvik er tillatt innenfor områder avsatt til sentrumsformål, dersom tilfredsstillende luftkvalitet kan sikres både innendørs og ved uteoppholdsarealer. Det tillates ikke avvik ved tunnelmunninger innenfor 50–100 meter fra åpningen, avhengig av trafikkmengde.

I nye utbyggingsområder skal det utføres tiltak som forbedrer luftkvaliteten i området, f.eks. forbedret luftgjennomstrømming, hastighetsbegrensninger, forbud mot tungtransport og vedfyring, bilfrie soner og forbedring av kollektivtilbud.

b) Etablering av ny luftforurensende virksomhet
Etablering av ny luftforurensende virksomhet skal ikke skje i områder med luftforurensning over anbefalte grenser for luftkvalitet (jf. Gul sone T1520/2012) eller i områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet (jf. Rød sone T1520/2012). Dersom ny luftforurensende virksomhet skal etableres utenfor disse områdene, skal det utredes hvordan virksomheten vil påvirke luftkvaliteten i området.

Det tillates avvik i sentrumsområder for å etablere ny forurensende virksomhet. Dersom ny luftforurensende virksomhet planlegges i område med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet (jf. Rød sone T1520/2012), bør alternativ lokalisering, plassering og utbyggingsvolum samt tiltak for å forbedre luftgjennomstrømningen vurderes. Det bør vurderes om det skal fastsettes bestemmelser som begrenser utslipp fra virksomheten.

c) Luftforurensning fra bygg- og anleggsarbeider
Tiltakshaver skal vurdere hvilke aktiviteter som kan medføre luftforurensning som berører luftfølsom arealbruk. Dersom vurderingen viser at luftfølsom arealbruk i omgivelsene vil bli berørt, bør det utarbeides en plan for avbøtende tiltak (for eksempel hjulvask, rengjøring av veger og tildekking av masser). Dersom det er behov for å fastslå luftforurensningsnivået, er tiltakshaver ansvarlig for å gjennomføre målinger.

d) Samspillseffekter med støy
Samspillseffekter med støy skal vektlegges, slik at det tas ekstra hensyn i planleggingen når støynivået er over grenseverdien i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021.

§ 16.4 Naturmiljø

Sammenhengende grøntdrag, økologiske funksjonsområder og et spekter av grønne lunger skal styrkes og ivaretas. Større trær og viktige naturelementer skal sikres i reguleringsplaner og i gjennomføring av disse. Definisjon av større trær følger Natur i Norge (NIN) sin definisjon

av "stort tre" fordelt på treslag. Det skal tilrettelegges for god atkomst til naturområder. Strandsonen skal gjøres tilgjengelig ved videreføring av kyststi.

§ 16.5 Grønnstruktur og landskap

a) Terrengtilpasning

- Utforming og plassering av ny bebyggelse skal være tilpasset terrenget på en slik måte at uttak og forflytting av masser minimeres, og slik at eksisterende terreng og verdifull vegetasjon i størst mulig grad blir tatt vare på.
- Utformingen og plasseringen skal sikre gode estetiske kvaliteter, lysforhold og bruksarealer.
- Ved tomtetilpasning gjennom terrengoppfylling skal skråningsutslag på nytt terreng ikke overstige 1:3.
- Det tillates ikke høyere forstøtningsmurer enn 1,5 meter regnet fra ferdig planert terreng ved murens start. Ved plassering skal det tas spesielt hensyn til virkningene for naboeiendommene.

b) Friområder og parker
Ved ny utforming og beplantning av friområder og parker skal det legges vekt på biologisk mangfold inkludert biotopmangfold. Større løv- og furutrær samt viktige naturelementer skal bevares og innarbeides.

§ 16.6 Arealnøytralitet

Prinsippet om arealnøytralitet gjelder hele kommunen. Med arealnøytralitet menes å gjenbruke og fortette områder som allerede er utbygd, fremfor å bygge ned landbruksarealer og natur.

Med natur menes hovedøkosystemene skog, våtmark, vassdrag, naturlig åpne områder i lavlandet og semi-naturlig mark, med underliggende naturtyper. Forringet natur, eksempelvis drenert myr, regnes også som natur. Det samme gjelder naturpregede frilufts- og grøntområder, eksempelvis parker, hundremeterskoger og urbane grøntkorridorer.

§ 16.7 Lysforurensning

Belysning av uteområder og fasader skal utformes slik at lysforurensning minimeres av hensyn til omgivelsene, naturmangfold og nattehimmelen.

§ 17 Kulturminner og kulturmiljø

§ 17.1 Generelt om kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø

Ved all planlegging, utbygging og endring av eksisterende bebyggelse skal det legges vekt på å bevare verdifulle kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø.

a) Kulturhistorisk verdifull bebyggelse og særpregede kulturmiljøer skal bevares. Broer, veifar, steingjerder, murer, tekniske installasjoner, spor etter tradisjonell virksomhet, verdifull vegetasjon eller trær, hageanlegg og lignende som er en viktig del av særpreget, skal bevares.

b) Ny bebyggelse eller nye konstruksjoner skal tilpasses kulturmiljøet og utformes slik at de ikke skjuler, dominerer over eller skjemmer bevaringsverdige eller fredede bygninger og kulturmiljø.

c) Det skal legges vekt på å opprettholde kulturhistorisk verdifull tomtestruktur, historiske vegetasjonselementer og bygningers historisk særegne plassering i landskap og terreng.

§ 17.2 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø

For eiendommer eller bebyggelse som omfattet av hensynssone «H570_1, Bevaringsverdig bebyggelse og miljø» gjelder følgende bestemmelser:

a) Det skal legges særlig stor vekt på bevaring av kulturhistorisk verdifull bebyggelse. Slike bygninger og deres bærende konstruksjoner skal ikke rives eller flyttes.

b) Nye tiltak på eiendommen skal ta hensyn til og tilpasses eksisterende bebyggelse og kulturmiljø slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte. Særlig viktig er bebyggelsens overordnede formspråk, materialbruk, takform, vinduer, dører, overflatebehandling og andre fasadedetaljer.

c) Påbygg, tilbygg og andre tiltak som medfører større visuelle endringer på bevaringsverdig bebyggelse, tillates ikke. Det kan gjøres unntak for tiltak som tilbakefører til dokumentert opprinnelig eller historisk form og uttrykk, etter kulturminnefaglig vurdering.

d) Opprinnelige eller kulturhistorisk verdifulle bygningselementer som vinduer, ytterdører, gerikter, kledning, taktekking og andre fasadedetaljer skal kun fornyes når disse ikke lar seg utbedre eller reparere. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses bygningens opprinnelige stil og materialbruk.

e) Opprinnelig eller kulturhistorisk verdifull sti- og veistruktur, hage eller parkareal, vegetasjon, forstøtningsmurer med mer, skal bevares.

§ 17.3 Listeførte og fredede kirker

Kommunens listeførte kirker er Siggerud kirke og Oppegård kirke, disse er markert med hensynssone H570_5 i plankartet. Kommunens fredede kirker er Ski middelalderkirke og Kråkstad kirke, disse er markert med hensynssoner H730. For kirkene gjelder følgende bestemmelser:

a) Alle tiltak som berører listeførte kirker, skal behandles i henhold til rundskriv *Q-06/2020 Forvaltning av kirke, gravplass og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø*.

Listeførte kirker; Siggerud kirke og Oppegård kirke

b) Alle inngrep i eller endringer av listeførte kirker skal avklares med Riksantikvaren.

c) All planlegging og alle tiltak i kirkens nære omgivelser skal ta hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Slike saker skal sendes fylkeskommunen for uttalelse.

d) Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Opprinnelige fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking og overflatebehandling skal så langt som mulig bevares. Ved nødvendig utskiftning skal det så langt som mulig brukes tradisjonelle (opprinnelige) teknikker og materialer.

Fredede kirker; Ski middelalderkirke og Kråkstad kirke

e) Ski og Kråkstad middelalderkirker og middelalderkirkegårder er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på de automatisk fredede kirkene og kirkegårdene med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

f) Innenfor middelalderkirkegårdene er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Unntak er urnenedsettelser i graver der kistens plassering er kjent og der borehullet for urnen ikke skader intakte kulturminner. Urnen skal settes ned over den eldre kisten.

g) Alle tiltak innenfor kirkestedene skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

§ 17.4 Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA)

KULA-landskapene er markert med hensynssone H570_6 i plankartet. For landskapene gjelder følgende bestemmelser:

<u>Kråkstad middelalderkirkested</u>

Middelalderkirkestedet med Kråkstad kirke og kirkegård fra middelalder skal bevares og beholde sin fremtredende plass i landskapet.

<u>Gamle Mossevei langs Gjersjøen</u>

Veiens linjeføring skal bevares.

§ 17.5 Enhetlige boligområder fra etterkrigstiden

For eiendommer markert med hensynssone H570_7 i plankartet, i boligområdene på Kantor, Hellerasten, Øståsen og Finstad gjelder følgende bestemmelser:

a) Det skal legges stor vekt på bevaring av bebyggelsesmønster og den opprinnelig bebyggelsens arkitektoniske uttrykk og karakter.

b) Den visuelle og estetiske sammenhengen i kulturmiljøet skal bevares.

c) Eventuelle nye tiltak skal tilpasses og underordnes bebyggelsens arkitektoniske uttrykk og karakter, og vurderes innenfor rammene av bokstav a og b.

Arkitektonisk uttrykk og karakter kan defineres av blant annet bygningens volumoppbygning, skiftende fasadeliv, plassering i terreng, takform, møneretning, kledning inkludert retning og mønster i kledningen, plassering og proporsjoner av vinduer og dører, takutspring, utforming av verandaer og rekkverk, gesimsbånd, vinduskasser, materialvalg, fargevalg og grunnmur.

§ 18 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid

§ 18.1 Næring

Reguleringsplaner skal:

- angi hvilke former for næringsvirksomhet som tillates
- baseres på ABC-prinsippene (de mest sentrale områdene skal gis høy utnyttelse og tilrettelegges for arbeidsplassintensive virksomheter og virksomheter med behov for god publikumstilgang)

§ 18.2 Klima- og energi

Reguleringsplaner skal:

- Tilrettelegge for og prioritere gående, syklende og kollektivtransport særlig ved utbyggingsprosjekter som ligger innenfor prioriterte utbyggingsområder. Hovedatkomsten skal rette seg mot gående/syklister og kollektivreisende.
- Redegjøre for mulighetene til å redusere uttak av masser, gjenbruk av eksisterende bygningsmasser, fremtidig energibruk og lokal energiproduksjon (f.eks. solenergi og jordvarme) som kan ha betydning for plassering av bygg.
- Redegjøre for tiltak for å redusere klimagassutslipp og avfall i anleggsfasen (f.eks. fossilfri eller utslippsfri byggeplass og planlegging av massetransporter).
- Inneholde et klimagassregnskap for bygg over 1000 m^2 BRA. Basert på klimagassregnskapet bør det beskrives tiltak som reduserer klimagassutslippet med 35 % sammenlignet med et TEK17-bygg.

§ 18.3 Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon

Reguleringsplaner skal:

- ha en naturfaglig utredning om forekomster av viktige naturtyper og biologisk mangfold, herunder viktige naturtyper, arter og økologiske funksjonsområder, samt en oppdatering av eksisterende registreringer
- kartlegge busk- og trevegetasjon
- beskrive hvilke naturverdier som skal bevares og videreutvikles, og hvordan dette skal skje
- sikre at naturtyper og arters økologiske funksjonsområder og betingelser ivaretas og ikke forringes eller fragmenteres

§ 18.4 Økologisk kompensasjon

Dersom en reguleringsplan tillater at natur eller et områdes økologiske funksjon går tapt i strid med prinsippet i § 16.6 Arealnøytralitet, skal tiltakshaver yte en økologisk kompensasjon for tapet tiltaket medfører. Økologisk kompensasjon fastsettes av kommunen, og ytes enten som erstatningsareal eller som et økonomisk bidrag til restaureringsprosjekter.

§ 18.5 Matjord

Til reguleringsplan som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrket eller dyrkbar jord, skal det utarbeides matjordplan. Planen skal sikre at matjordlaget brukes til matproduksjon på oppfyllingsområder for ny dyrket jord eller forbedring av dyrket eller dyrkbar jord.

Forslag til matjordplan skal følge med som en del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan.

I reguleringsplaner skal det gis bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplan.

§ 18.6 Masseforvaltning

Reguleringsplaner skal:

- redegjøre for massebalanse
- utrede for gjenbruk av masser
- stille krav om kvaliteten på tilførte masser

§ 18.7 Vassdrag

Reguleringsplaner skal:

- inneholde en registrering og sikring av kantvegetasjonssonen der den omfatter vassdrag eller tilrettelegger for tiltak som kan innvirke på tilliggende vassdrag
- angi byggegrense mot vassdrag
- avklare hvordan vassdrag kan gjenåpnes der planen berører et område med lukket eller gjenfylt vassdrag

§ 18.8 Kulturmiljø og kulturlandskap

Reguleringsplaner skal:

- registrere og oppdatere eksisterende registreringer av
  - kulturlandskap
  - automatisk fredede kulturminner
  - nyere tids kulturminner
  - kulturmiljø
- beskrive hvilke verneverdier som skal bevares, og hvordan dette skal skje, inkludert hensynene til kulturlandskap
- redegjøre for hvordan tiltaks arkitektur og estetiske utforming forholder seg til kulturminner i området

§ 18.9 Overvannshåndtering, flomsikring og vann og avløp

Reguleringsplaner skal ivareta helhetlig forvaltning av overvann og flom i henhold til §§ 4.2, 4.3, 4.4 og 4.5.

Til reguleringsplan skal det utarbeides en felles rammeplan for VA og overvann.

§ 18.10 Barn og unge

Reguleringsplaner skal:

- vise hvordan barn og unge bruker planområdet
- vise hvordan planforslaget vil påvirke barn og unges bruk av planområdet
- vise utforming og plassering av lekeplasser
- vise skolevei med ROS-analyse og utrede trafikksikkerhet for skolevei

§ 18.11 Universell utforming

Reguleringsplaner skal redegjøre for hvordan universell utforming er ivaretatt, både internt i planområdet og i sammenheng med omkringliggende områder. Det skal spesielt legges vekt på gangatkomster, kollektivholdeplasser og gang- og sykkelveier. Ved regulering av større utbygginger kan kommunen stille krav om uavhengig kontroll av universell utforming av bygg og utearealer.

§ 18.12 Geotekniske vurderinger

Reguleringsplaner skal:

- dokumentere at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til § 22.3 Mulighet for kvikkleire, krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019
- dokumentere skredsikkerhet og bebyggbarhet med en tydelig konklusjon

§ 18.13 Utearealer

Reguleringsplaner skal:

- inneholde illustrasjonsplan
- redegjøre for utforming og plassering av utearealer
- vise hvordan kravene til utearealer og lekeplasser oppfylles

Illustrasjonsplanen skal minimum vise:

- eksisterende og ny vegetasjon
- eksisterende og nytt terreng
- gangveier
- parkering
- renovasjon
- sittegrupper og lekearealer
- sol- og skyggeforhold på utearealer og bygningsfasader i planområdet og på naboeiendommene
- arealer for lagring av snø ved brøyting

§ 18.14 Estetikk

Reguleringsplaner skal:

- redegjøre for tiltakets utforming og forhold til eksisterende terreng og omgivelser
- redegjøre for ny bebyggelse og anlegg sett fra nærliggende boligområder, friluftsområder, turveier og utsiktsplasser ved modell, fotomontasje e.l.
- vise planlagt bebyggelse med maks tillatt utnyttelsesgrad og høyde, egnete snitt sammen med tilliggende bebyggelse og anlegg

§ 18.15 Handel

Reguleringsplaner som tillater handelsvirksomhet over 500 m^2 BRA, skal:

- redegjøre for behovet for tiltaket ut fra dekningsgraden for handel, befolkningsgrunnlag og senterstrukturstatus for området hvor etableringen eller utvidelsen skal skje
- redegjøre for tilgjengelighet med kollektivtransport og trafikksikker atkomst for fotgjengere og syklister

Utredningen kan unnlates der dette er tilfredsstillende beskrevet i overordnet plan.

§ 18.16 Helsekonsekvensvurdering

Reguleringsforslag skal inneholde helsekonsekvensvurdering. Denne skal belyse positive og negative helsemessige konsekvenser, og gi en samlet vurdering knyttet til bakenforliggende

faktorer og synliggjøre om tiltaket fremmer eller reduserer forskjeller mellom ulike befolkningsgrupper.

Fysiske forhold, sosiale miljøfaktorer og livsstilsfaktorer som følge av reguleringsplanen skal belyses.

Tiltakshaver skal bruke kommunens sjekkliste for helsekonsekvensvurderinger.

§ 18.17 Trafikk

Reguleringsplaner som inneholder tiltak som kan medføre økning i biltrafikk på over 400 ÅDT (årsdøgntrafikk) eller tungtransport på over 200 ÅDT, skal:

- inneholde trafikkprognose
- vurdere kapasitet og trafikksikkerhet for atkomsten til tiltaket, inkludert berørte veikryss
- redegjøre for konsekvenser og avbøtende tiltak

§ 18.18 Støy

Reguleringsplaner som gjelder eller påvirker støyfølsom bebyggelse, eller søknad om etablering og utvidelse av støyende tiltak, skal:

- inneholde støysonekart – med og uten avbøtende tiltak.
- inneholde støyutredning i samsvar med retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Støyutredningen skal avklare hvilke nødvendige avbøtende tiltak på berørte bygninger og utearealer og hvilke alternative planløsninger som vil være nødvendig, slik at støykravene § 16.2 kan oppfylles.
- vurdere samspillseffekten mellom støy og luftforurensning.

Dersom planområdet er utsatt for støy fra flere kilder, skal samlet støybelastning vurderes.

§ 18.19 Luftkvalitet

Retningslinje T1520/2012 skal legges til grunn i reguleringsplaner. I områder med antatt luftforurensning over anbefalte grenser (gul og rød sone) for luftkvalitet skal reguleringsplaner omtale status og konsekvenser knyttet til luftforurensning.

Ved etablering av ny luftfølsom bebyggelse (kap. 5.2) og luftforurensende virksomhet (kap. 5.3) skal det tas hensyn til både områdets egnethet for ulik arealbruk ut fra luftforurensningsforhold og hvilke tiltak som bør gjennomføres, for å unngå økt forurensning.

§ 18.20 Elektromagnetisk stråling

Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspentledninger, kabler og transformatorer i kraftnettet e.l. som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 µT (mikrotesla), skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

Dersom nyetableringer av elektriske anlegg kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 µT (mikrotesla), skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere anleggets plassering og forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

§ 18.21 Variert boligsammensetning

Ved regulering skal planforslaget redegjøre for hvordan planen

- gir mulighet til samhandling mellom naboer gjennom formell og uformell kontakt
- hvordan planforslaget bidrar til et mangfoldig, variert og stabilt bomiljø i området
- hvordan den enkelte kan ha sin boligkarriere i det lokalmiljøet de flytter inn i, ved endret livssituasjon på grunn av alder, sykdom, samlivsbrudd eller annet

§ 18.22 Miljøoppfølging og -overvåking

Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker.

Til reguleringsforslag for bebyggelse og anlegg skal det utarbeides et overordnet miljøprogram for planleggings- og anleggsperioden. Miljøprogrammet skal ivareta fokusområder som fremgår i veiledning til Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for Nordre Follo kommune.

I reguleringsplaner som berører viktige miljøforekomster, vassdrag eller kan føre til annen forurensning eller skade, stilles det krav til overvåking og rapportering.

Ved krav til overvåkning og rapportering skal førtilstand i berørte bekker og vassdrag være dokumentert før arbeid kan igangsettes. Miljøoppfølgingsplanen skal inneholde grenseverdier for avvik basert på dokumentert førtilstand.

Til rammesøknad som utarbeides med grunnlag i reguleringsplan som krever miljøoppfølgingsplan, skal det leveres en miljøoppfølgingsplan som skal redegjøre om hvordan hensynene i miljøprogrammet konkret vil bli ivaretatt i byggeprosjektet. Tiltakene skal være målbare og sikret i tilknyttede planer for hele anleggsperioden.

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal alle tiltakene i miljøoppfølgingsplanen for anleggsperioden være belagt med ansvar.

§ 18.23 Renovasjon

Reguleringsplan skal redegjøre for lokalisering og løsninger for renovasjon.

§ 18.24 Brann og redning

Reguleringsplan skal redegjøre for hvordan hensynet til brann- og redningstjenester er ivaretatt.

Bestemmelser til arealformål

(plan- og bygningsloven §§ 11-10 og 11-11)

§ 19 Landbruks-, natur- og friluftsformål

§ 19.1 LNF1 – Strandsonen langs sjøen

Hvis ikke annet følger av reguleringsplan, er tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 ikke tillatt i LNF1, med unntak av:

- fasadeendring
- bygninger og mindre anlegg som inngår i landbruksformål
- miljøvennlige anlegg for vannforsyning og avløpshåndtering
- riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- gjenoppbygging av godkjent bygning etter brann
- etablering av kommunale vann- og avløpsledninger og stikkledninger til boligeiendommer og fritidseiendommer

§ 19.2 Bestemmelser til LNF-områdene

Hvis ikke annet følger av reguleringsplan, er tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 ikke tillatt i LNF-områdene. Dette gjelder ikke følgende tiltak som er i tråd med kommuneplan § 6 – byggegrenser:

- Bygninger og anlegg som inngår i landbruksformålet, og som er i tråd med kommuneplan § 19.2 bokstav a.
- Tiltak på eksisterende boligeiendommer i LNF i tråd med kommuneplan § 19.2 bokstav b.
- Tiltak på eksisterende fritidseiendommer i LNF i tråd med kommuneplan § 19.2 bokstav c.
- Etablering av kommunale vann- og avløpsledninger, og stikkledninger til bolig-, landbruks- og fritidseiendommer.
- Etablering av miljøvennlig anlegg for vannforsyning og avløpshåndtering på eksisterende bolig-, landbruks- og fritidseiendommer.
- Mindre tiltak som fremmer natur- og friluftsformål.

a) Bestemmelser til eksisterende landbrukseiendommer i LNF

- Det tillates kun én boenhet per eiendom, med mindre det ut fra landbruksfaglige kriterier vurderes som nødvendig med flere.
- Tilbygg, påbygg og fasadeendringer på eksisterende bebyggelse tillates, men må ikke i vesentlig grad endre byggets karakter.
- Utvidelse av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny bebyggelse, herunder driftsbygning og kårbolig, må tilpasses den øvrige bebyggelsen på eiendommen og inngå som en naturlig del av eksisterende kulturlandskap og kulturmiljø.
- Størrelse på bygninger skal tilpasses byggets funksjon i landbruksvirksomheten og eiendommens produksjonsgrunnlag.
- Nye bygninger skal plasseres som en del av eksisterende tun, og må ikke forringe dyrket og dyrkbar mark.
- Tiltak i forbindelse med næringsvirksomhet som ikke er tuftet på gårdens eget produksjonsgrunnlag, krever regulering før gjennomføring. Dette gjelder likevel ikke for tilleggsnæring i tråd med veileder H2401 Garden som ressurs.

b) Bestemmelser til eksisterende boligeiendommer i LNF

Det tillates kun én boenhet per eiendom, med tilhørende garasje og bod. Eksisterende bebyggelse kan rives og bygges opp igjen i tråd med forutsetningene under:

- Tilbygg, påbygg og fasadeendringer på eksisterende bebyggelse tillates, men må ikke i vesentlig grad endre byggets karakter.
- Grad av utnytting må ikke overstige 22 % BYA per eiendom. Bebyggelsens samlede bebygde areal for bolig, garasje og utebod må enten være maks 200 m^2 BYA eller 400 m^2 BRA.
- Maksimal gesimshøyde for bolighus er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.
- Maksimal gesimshøyde for garasje/utebod er 3,00 m og maksimal mønehøyde 5,00 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

c) *Bestemmelser til eksisterende fritidsboligeiendommer i LNF*

Det tillates kun én boenhet per eiendom, med tilhørende garasje og bod. Eksisterende bebyggelse kan rives og bygges opp igjen i tråd med forutsetningene under:

- Tilbygg, påbygg og fasadeendringer på eksisterende bebyggelse tillates, men må ikke i vesentlig grad endre byggets karakter.
- Bruksareal (BRA) / bebygd areal (BYA) for fritidsboligen må ikke overstige 60 m^2 / 70 m^2.
- Bruksareal (BRA) / bebygd areal (BYA) for garasje eller utebod må ikke overstige 20 m^2 / 23 m^2.
- Maksimal gesimshøyde for fritidsbolig er 3,00 m. Maksimal mønehøyde er 5,00 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.
- Maksimal gesimshøyde for garasje/utebod er 2,50 m og maksimal mønehøyde 3,50 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

(plan- og bygningsloven § 11-8)

§ 20 Sikringssoner

§ 20.1 Nedslagsfelt drikkevann, H110 (Temakart 2)

Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen. I tillegg gjelder følgende bestemmelser overfor enhver som ferdes eller oppholder seg ved drikkevannskilden, samt nedbørsfeltet:

- Transport, lagring og bruk av oljeprodukter og andre kjemikalier skal foregå på en slik måte at det ikke utgjør noen fare for forurensing. Forbudet omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter som medfører fare for forurensing.
- Det er forbudt å ta med levende organismer inn i nedbørsfeltet, som kan ha negativ innvirkning på vannkvaliteten eller økosystemet.
- Det er forbudt å bruke motorfartøy på Gjersjøen. Forbudet gjelder alle typer motorer.
- Det tillates ikke arrangementer i kantsonen eller på Gjersjøen som kan påvirke drikkevannskvaliteten.

For allmenhetens aktiviteter gjelder i tillegg følgende:

- Det er forbudt å bruke motorfartøy på Gjersjøen. Forbudet gjelder alle typer motorer. Forbudet gjelder ikke i vannverkets tjeneste.
- Det er forbud mot organisert bading og organisert fisking i Gjersjøen.
- Det er ikke tillatt å sette opp telt, bobil, campingvogn eller på annen måte slå leir i kantsonen langs Gjersjøen.

§ 20.2 Byggeforbud rundt tunnelåpning, H130 (Temakart 2)

HENSYNSSONE H130_1 TUNNELVEGG FOR E6

Innen 50 meter fra ytterkant tunnelvegg for E6 er det ikke tillatt med arbeider og tiltak som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnelen eller tunnelinnredningen.

HENSYNSSONE H130_2 TUNNELVEGG FOR RIKÅSTUNNELEN OG INGIERTUNNELEN

Innen 15 meter fra ytterkant tunnelvegg for fv. 152 Rikåstunnelen og fv. 127 Ingiertunnelen er det ikke tillatt med arbeider og tiltak som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnelen eller tunnelinnredningen.

§ 20.3 Andre hensynssoner, H190 (Temakart 2 og 6)

HENSYNSSONE H190_1 PUMPESTASJON VED GJERSJØEN (Temakart 2)

Innenfor sonen skal det ikke vokse busker og trær. Gresset skal holdes lavt og fritt for brennbart materiale.

HENSYNSSONE H190_2 OVER JERNBANETUNNEL (Temakart 2)
Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med boring i grunnen eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelanlegget. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal avklares med jernbanemyndigheten.

HENSYNSSONE H190_3 DRIKKEVANNSFORSYNING - RÅVANNSTUNNEL OG RÅVANNSLEDNING (Temakart 2)
Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med tiltak eller arbeider i grunnen som kan medføre skade på råvannsanlegg. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal avklares med vannverket.

HENSYNSSONE H190_4 LUFTROM VED HELIKOPTERLANDINGSPLASS (Temakart 6)
Innenfor hensynssonen kan det ikke etableres hinder (bygninger, signalmaster, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som kan komme i konflikt med skråplanene til helikopterlandingsplassen. Alle tiltak innenfor sonen skal avklares med Politiets nasjonale beredskapssenter.

§ 21 Støysoner

§ 21.1 Rød sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442/2021, H210 (Temakart 3,4 og 6)

Det er ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse i rød støysone. Det samme gjelder opprettelse av nye eiendommer. Innenfor områder avsatt til sentrumsformål eller bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder kan ny bebyggelse tillates dersom følgende vilkår oppfylles:

- Alle støykrav til innendørs støynivå i byggteknisk forskrift (jf. kap. 13 del IV) oppfylles.
- Alle boenheter har stille side.
- Alle støykrav til utendørs støynivå (jf. § 16.2 pkt. a) og b)) oppfylles ved alle soverom i boliger, eller på minst en fasade i annen støyfølsom bebyggelse.
- Bebyggelse har tilgang til stille side.
- Minst ett soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side.
- Alle bruksenheter har tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal der støykravene til utendørs støynivå ikke overskrides.
- Alle boenheter er gjennomgående.
- Ny bebyggelse sikres kvalitetshevende og kompenserende tiltak som går utover minimumskravene i §§ 10 og 11 for å fremme trivsel og helse.

§ 21.2 Gul sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442/2021, H220 (Temakart 3,4 og 6)

Det er ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse i gul støysone, med mindre følgende vilkår oppfylles:

- Alle støykrav til innendørs støynivå i byggteknisk forskrift (jf. kap. 13 del IV) oppfylles.
- Alle boenheter har stille side.
- Alle støykrav til utendørs støynivå (jf. § 16.2 punkt a) og b)) oppfylles for alle soverom i boliger, eller på minst en fasade i annen støyfølsom bebyggelse.
- For nedre del av gul støysone skal alle boenheter ha en stille side.
- For øvre del av gul støysone skal alle boenheter ha stille side, og minst ett soverom skal plasseres mot denne siden.

- Alle bruksenheter har tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal, der støykravene til utendørs støynivå ikke overskrides.
- Ny bebyggelse sikres kvalitetshevende og kompenserende tiltak som går utover minimumskravene i §§ 10 og 11 for å fremme trivsel og helse.

§ 21.3 Andre støysoner – skytestøy iht. § 16.2, H290 (Temakart 5)

Det er ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse i støysonen.

§ 22 Faresoner

§ 22.1 Flomfare, H320_1 og H320_2 (Temakart 7)

Alle tiltak innenfor angitte hensynssoner for flom skal dimensjoneres og sikres i samsvar med "Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar" (NVE, 2022), Retningslinjer 2-2011 "Flaum- og skredfare i arealplanar" (NVE, revidert 22. mai 2014) og NVE-veileder 3-2015 "Flaumfare langs bekker", iht. TEK17 § 7-2, med klimafaktor 1,5.

Dokumentasjon for hvordan flomhensyn er ivaretatt, skal følge alle plan- og byggesaker som omfatter områder innenfor hensynssone for flomfare.

I disse sonene skal det ikke utføres bygge- eller anleggstiltak som kan påvirke stabiliteten i elvesidene negativt. Så langt det er skjøtselsmessig forsvarlig, skal trær og annet vegetasjonsrotsystem bevares. Anleggstiltak kan utføres som et ledd i elveforbygging.

- For tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav a, d og m som omfatter flomveier med tilrenningsareal større enn 5000 m^2, skal overflatevann håndteres på en slik måte at det ikke vil medføre fare for byggeprosjektet eller medføre skader på byggverk på naboeiendommer ved ev. endring av vannveier.

- Det tillates ikke nybygg nærmere enn 5 m fra flomvei med tilrenningsareal større enn eller lik 50 000 m^2, med mindre hensikten med tiltaket er å forebygge erosjon eller forbedre overvannshåndteringen.

HENSYNSSONE H320_1 BYGGEFORBUDSSONE FLOM

Hensynssonen omfatter området innenfor byggeforbudssonen etter utført modellering av 200-årsflom med klimafaktor 1,5.

HENSYNSSONE H320_2 SÅRBARE OMRÅDER FOR FLOM OG OVERVANN

I forbindelse med utarbeiding av nye reguleringsplaner skal det gjennomføres nærmere utredning av overvann og flom, inklusive vannlinjeberegninger. Når slike beregninger er gjort, kan hensynssonen justeres i reguleringsplan. Eventuelt byggeforbud ilegges kritiske områder. Nødvendige sikringstiltak og avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

§ 22.2 Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler, H370 (Temakart 8)

Det tillates ikke etablert bebyggelse i hensynssonen. Alle tiltak i terreng og byggearbeider i hensynssonen skal avklares med netteier på forhånd. Ved nedgraving av høyspentkabel skal

det i detaljregulering fastsettes grenseverdier for magnetfelt for bebyggelse for varig opphold.

§ 22.3 Mulighet for kvikkleire og skred i bratt terreng, H310 (Temakart 16)

HENSYNSSONE H310_1 AKTSOMHETSOMRÅDE MARIN LEIRE
Hensynssonen viser områder med svært store, store og middels sammenhengende forekomster av marine avsetninger i NGUs datasett Mulighet for marin leire (MML).

For reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal fare for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019. Ved tiltak nedstrøms et aktsomhetsområde må det vurderes om tiltaket kan ligge i utløpssonen til et potensielt fareområde. Det samme gjelder ved utføring av øvrige tiltak som kan medføre fare for skred. Ved søknadspliktige tiltak skal vurderingen sendes inn samtidig med søknaden.

HENSYNSSONE H310_2 KVIKKLEIRESONE
Hensynssonen viser kartlagte kvikkleiresoner fra NVE Atlas hvor reell fare for områdeskred er vurdert og påvist.

For reguleringsplaner innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019. Det samme gjelder ved utføring av øvrige tiltak som kan medføre fare for skred. Ved søknadspliktige tiltak skal vurderingen sendes inn samtidig med søknaden.

HENSYNSSONE H310_3 AKTSOMHETSOMRÅDE SKRED I BRATT TERRENG
Hensynssonen er basert på kartlaget «Skred i bratt terreng» (aktsomhetsområde) i NVE Atlas, og viser potensielt utsatte områder for skredtypene snøskred, flomskred, jordskred, steinsprang og steinskred.

For reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal reell fare for skred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVE Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng (2020). Det samme gjelder ved utføring av øvrige tiltak som kan medføre fare for skred. Ved søknadspliktige tiltak skal vurderingen sendes inn samtidig med søknaden.

§ 22.4 Storulykkevirksomheter, H390 (Temakart 17)
Aktsomhetsområdene skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen. Ved endring eller utvidelse av eksisterende virksomhet må omfang av aktsomhetsområde i temaplanen vurderes på nytt. Endring av aktsomhetsområde må eventuelt avklares gjennom reguleringsplan. Innenfor aktsomhetssonen skal det ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem eller andre sårbare bygg.

Innenfor aktsomhetssonen skal det i forbindelse med regulering og utbygging av boliger, hotell, kjøpesenter, publikumsarenaer og lignende som innebærer permanent opphold av personer, foreligge en kartlegging og vurdering av den påvirkning det farlige anlegget utgjør

for tiltaket. Tillatelse kan ikke gis med mindre tiltaket kan sikres tilfredsstillende med eventuelle avbøtende tiltak.

§ 23 Infrastruktursoner

§ 23.1 Rekkefølgekrav til infrastruktur, H 430 (Temakart 9)

HENSYNSSONE H430_1 SØNSTERUDVEIEN 30 OG 32

For Sønsterudveien 30 og 32 skal utbygging ikke finne sted før ny kryssløsning i Sønsterudveien/Valhallaveien er etablert.

HENSYNSSONE H430_2 FLØYSBONN

I fortettingsområde Fløysbonn (H810_3) og næringsområdene i sør skal utbygging ikke finne sted før ny sykkelvei med fortau langs Kongeveien/Sønsterudveien (fra planområdet til Skiveien) er etablert.

HENSYNSSONE H430_3 SKI ØST

I transformasjonsområdet for Ski Øst skal det etableres gode gang- og sykkelveiforbindelser mot Ski sentrum, og områdene i nord og sør må ha trafikksikker kobling over/under Kjeppestadveien og Østre linje.

HENSYNSSONE H430_4 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE

I Kråkstad sentrumsområde skal utbygging ikke finne sted før ny gang- og sykkelløsning langs Stasjonsveien er etablert.

§ 24 Soner med angitte særlige hensyn

Til de følgende hensynssonene er det knyttet retningslinjer. Retningslinjene står i kursiv.

§ 24.1 Hensyn friluftsliv, H530 (Temakart 10)

Hensynssonen omfatter kartlagte friluftsområder verdsatt til svært viktig og viktig verdi. Friluftsområder som skiløyper som går over dyrket mark, er ikke inkludert i hensynssonen.

Ved utføring av tiltak i disse områdene skal hensynet til friluftsliv ivaretas så lenge dette ikke er i konflikt med landbruks- og næringsinteresser.

Skjøtselen av områdene har som mål å opprettholde kulturlandskapet med naturlig vegetasjon og fauna. Bruken skal ta hensyn til dyrehold og beitedyr i aktuelle områder.

§ 24.2 Bevaring naturmiljø, H560 (Temakart 11)

HENSYNSSONE H560-1 OMRÅDER MED SÆRLIG NATURVERDI

Sonen omfatter kartlagte områder med særlig naturverdi. *I disse områdene skal alle tiltak som kan forringe naturverdiene, unngås.*

HENSYNSSONE H 560-2 VILTTREKK OG ØKOLOGISKE FUNKSJONSOMRÅDER
Sonen omfatter viktige vilttrekk og økologiske funksjonsområder. *I disse områdene skal nye tiltak som kan påvirke områdets funksjon for naturtyper og arter, søkes unngått. Dersom det legges til rette for tiltak i disse områdene, må det ved behandling av plan eller søknad om tiltak dokumenteres at hensynene bak sonen ivaretas på en tilfredsstillende måte.*

HENSYNSSONE H560-3 MYROMRÅDER
Sonen omfatter registrerte myrområder. *I disse områdene tillates ikke tiltak eller inngrep som kan påvirke områdets funksjon eller vannhusholdning.*

§ 24.3 Bevaring kulturmiljø, H570 (Temakart 12)

HENSYNSSONE H570_1 BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE OG MILJØ (Vedlegg – tabell H570_1)
For eiendommer eller bebyggelse som i seg selv eller som del av et miljø i det ytre har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, gjelder følgende:

a) For hensynssonen gjelder bestemmelsene i § 17.2.
b) *Bevaringsverdig bebyggelse skal søkes vedlikeholdt.*

HENSYNSSONE H570_2 KULTURMILJØ (Vedlegg – – tabell H570_2)
Denne hensynssonen omfatter eiendommer og bebyggelse som inngår i et bevaringsverdig kulturmiljø, men som ikke i seg selv er bevaringsverdig.

a) Ved regulering eller tiltak på slike eiendommer skal det legges vekt på å bevare, og om mulig tilbakeføre bebyggelsens opprinnelige karakter og byggestil. Dette gjelder særlig bygningers form, takform, fasade, dører, vinduer og andre bygningsdeler, bygningsdetaljer, materialbruk og fargebruk.

b) Ny bebyggelse eller nye konstruksjoner bør tilpasses kulturmiljøet og utformes slik at de ikke skjuler, dominerer over eller skjemmer bevaringsverdige eller fredede bygninger og kulturmiljø.
c) *Det skal legges vekt på å opprettholde kulturhistorisk verdifull tomtestruktur, historiske vegetasjonselementer og bygningers særegne plassering i landskap og terreng.*

HENSYNSSONE H570_3 KULTURLANDSKAP
a) Ved planarbeid som kan berøre viktige kulturmiljø eller sammenhengende kulturlandskap, skal konsekvensene for kulturlandskap og kulturmiljø utredes, med særlig vekt på landskapsbildet.

b) Massedeponi, terrengplanering og andre tiltak som kan ha vesentlige konsekvenser for landskapsbildet, krever reguleringsplan før gjennomføring.

Følgende kulturlandskap skal søkes bevart

- *Jordbrukslandskapet mellom middelalderkirkene i Ski og Kråkstad og moreneryggene med tidlige bosettingsspor og ferdselsveier*
- *Kråkstad kirke med omgivelser*
- *Ski kirke med omgivelser*

- *Bålerud–Sjødal*
- *Oppegård kirke med omgivelser*
- *Gjersjøelvdalen–Hvitebjørn*
- *Ingierstrand*
- *Gjersjøen med omgivelser*

HENSYNSSONE H570_4 HISTORISKE VEIFAR

Historiske veifar skal søkes bevart. Det bør ikke tillates tiltak som kan forringe veiens historiske kvaliteter.

HENSYNSSONE H570_5 LISTEFØRTE OG FREDEDE KIRKER

For hensynssonen gjelder bestemmelsene i § 17.3.

HENSYNSSONE H570_6 KULTURHISTORISKE LANDSKAP AV NASJONAL INTERESSE (KULA)

For hensynssonen gjelder bestemmelsene i § 17.4 i tillegg til følgende retningslinjer:

Kråkstad kirkested

a) *Middelalderkirkestedet med Kråkstad kirke og kirkegård fra middelalder bør opprettholdes på en slik måte at det beholder sin fremtredende plass i landskapet.*
b) *For å ivareta landskapets karakter bør det opprettholdes landbruksdrift på jordbruksarealene og skjøtsel for å begrense gjengroing.*
c) *Elementer som underbygger karakteren i det historiske landskapet, bør ivaretas. Herunder bl.a. automatisk fredede kulturminner fra flere tidsperioder, alleer, enkelttrær, åkerholmer, gamle veifar, rester etter boplasser samt kulturminner i skog og vassdrag.*
d) *Bebyggelsen og strukturen i gamle gårdstun og plasser bør søkes bevart. Ny bebyggelse bør forholde seg til eksisterende skala og struktur.*
e) *Ved hogst skal kulturminnene i området ikke bli skadet. Ved hogst i nærheten av automatisk fredede kulturminner skal fylkeskommunen kontaktes for råd, slik at kulturminnene ivaretas på best mulig måte.*

Gamle Mossevei langs Gjersjøen

a) *Utsikt mot Gjersjøen og de tilnærmet ubebygde åsene rundt bør opprettholdes.*
b) *Utbygging i åssidene langs Gjersjøelva og Gjersjøen bør unngås.*
c) *Chausseens opprinnelige linjeføring og oppbygging med tørrmurer og stabbesteiner samt bygninger på stoppesteder langs veien bør bevares og vedlikeholdes.*
d) *Landskapet bør videreutvikles som et område for rekreasjon.*
e) *Kulturminner som bidrar til å formidle historie om ferdsel i området, bør bevares.*

HENSYNSSONE H570_7 ENHETLIGE BOLIGOMRÅDER FRA ETTERKRIGSTIDEN (Vedlegg – tabell H570_7)

For eiendommer markert med hensynssone H570_7 i boligområdene på Kantor, Hellerasten, Øståsen og Finstad gjelder bestemmelsene i § 17.5.

§ 25 Båndleggingssoner

§ 25.1 Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven, H710 (Arealplankart)

HENSYNSSONE H710 ØSTRE LINJE
Innenfor hensynssonen kreves det reguleringsplan for ny Østre linje. Tiltak som kan hindre byggingen av dette anlegget, er ikke tillatt.

§ 25.2 Båndlegging etter naturmangfoldloven, H720 (Arealplankart)

HENSYNSSONE H720-1
For området gjelder forskrift om Rullestadtjern naturreservat (jf. FOR-1992-10-02-749).

HENSYNSSONE H720-2
For området gjelder forskrift om Midtsjøvann naturreservat (jf. FOR-1992-10-02-748).

HENSYNSSONE H720-3
For området gjelder forskrift om Nærevann naturreservat (jf. FOR-1992-10-02-750).

HENSYNSSONE H720-4
For området gjelder forskrift om Gaupesteinmarka naturreservat (jf. FOR-2013-01-25-83).

HENSYNSSONE H720-5
For området gjelder forskrift om Kollåsen naturreservat (jf. FOR-2013-03-15-284).

HENSYNSSONE H720-6
For området gjelder forskrift om Delingsdalen naturreservat (jf. FOR-2008-09-26-1068).

HENSYNSSONE H720-7
For området gjelder forskrift om Svartskog landskapsvernområde (jf. FOR-2008-06-27-696).

HENSYNSSONE H720-8
For området gjelder forskrift om Trolldalen naturreservat (jf. FOR-2018-12-14-1940).

§ 25.3 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730 (Temakart 13)

HENSYNSSONE H730
Det vises til kulturminnelovens bestemmelser for automatisk fredede kulturminner (lov om kulturminner kapitel II) og fredning ved enkeltvedtak (lov om kulturminner kapittel V).

For fredede kirker og kirkesteder gjelder i tillegg bestemmelsene i §17.3.

§ 25.4 Båndlegging etter markaloven, H740 (Arealplankart)

HENSYNSSONE H740
For området gjelder lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (Marka) (jf. LOV-2009-06-05-35).

§ 26 Gjennomføringssoner

§ 26.1 Krav om felles planlegging, H810 (Temakart 14)

Forutsatt at tiltaket ikke vanskeliggjør helhetlig utvikling innenfor den aktuelle hensynssonen, kan mindre transport- og infrastrukturtiltak unntas fra kravet om felles planlegging.

HENSYNSSONE H810_1 ROSENHOLM CAMPUS OG LI GÅRD

For området Rosenholm Campus og Li gård skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_2 ORMERUDVEIEN

For området Ormerudveien 18, 20 og 22A skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_3 FLØYSBONN

For området på Fløysbonn skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_4 SIGGERUD SENTRUMSOMRÅDE

For sentrumsområdet på Siggerud skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_5 BERGHAGAN

For transformasjonsområdet Berghagan skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_6 ØSTRENG GÅRD

For området rundt Østreng gård skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_7 VARDÅSVEIEN

For området Vardåsveien skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_8 KIRKEVEIEN NORD

For området Kirkeveien Nord skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_9 SKORHAUGÅSEN

For fortettingsområdet Skorhaugåsen skal det utarbeides en samlet veiledende plan for teknisk og sosial infrastruktur, kulturminner og naturfaglige interesser for alle eiendommene i sonen før igangsetting av den enkelte detaljreguleringsplan. Ved utarbeidelse av flere enn én reguleringsplan i sonen skal Åsenveien inngå i planen for den sørlige delen.

HENSYNSSONE H810_10 SKI ØST

For tranformasjonsområdet Ski Øst skal det utarbeides en samlet veiledende plan for teknisk og sosial infrastruktur, kulturminner og naturfaglige interesser for alle eiendommene i sonen. For eiendommene i sonen kan det utarbeides to reguleringsplaner, én sør og én nord for Kjeppestadveien.

HENSYNSSONE H810_11 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE

For sentrumsområdet rundt Kråkstad stasjon skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

§ 26.2 Omforming, H820 (Temakart 15)

HENSYNSSONE H820_1 ROSENHOLM CAMPUS OG LI GÅRD

Innenfor området Rosenholm Campus og Li gård skal det planlegges for en bolig- og næringsutvikling med arealutnyttelse tilpasset kollektivtilgjengeligheten. Planleggingen skal vektlegge kunnskapsbaserte arbeidsplasser. Eksisterende bebyggelse på Rosenholm Campus og Li gård skal innarbeides i felles plan. Næringsandelen skal konkretiseres i reguleringsplanen. Gårdstunet på Li gård skal bevares som et identitetsskapende element. Grønnstruktur skal også bevares og styrkes.

HENSYNSSONE H820_2 ORMERUDVEIEN

Området i Ormerudveien skal utvikles med konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus). Detaljreguleringen skal løse terrengovergangen mot blokkbebyggelsen i Ormerudveien, felles renovasjonsløsning og atkomst fra Ormerudveien, samt fortau langs Ormerudveien.

HENSYNSSONE H820_3 FLØYSBONN

Området på Fløysbonn skal transformeres til boligområde med lavere utnytting enn i prioriterte utbyggingsområder og med variert boligbebyggelse. Ved regulering av området skal det utarbeides en stedsanalyse som vurderer fremtidig senterstruktur i området Sofiemyr/Fløysbonn.

HENSYNSSONE H820_4 SIGGERUD SENTRUMSOMRÅDE

Sentrumsområdet på Siggerud skal transformeres med publikumsrettet tilbud rundt en åpen møteplass, slik at det skapes et aktivt og attraktivt lokalsenter. Det skal settes inn tiltak som demper farten og gjennomgangstrafikken i Vevelstadveien, og etableres fortau på nordsiden av Vevelstadveien tilknyttet sentrumsområdet. Fortetting kan skje med 2–4 etasjes bebyggelse som gjenspeiler områdets karakter.

HENSYNSSONE H820_5 BERGHAGAN

Ved transformasjon av eiendommene Berghagan 2, 4A, 4B, 8 og 10 fra industri til kombinert næring og bolig skal det legges til rette for varierte arbeidsplasser som mindre varehandel, verksteder, dagligvarehandel og nabolagsfunksjoner. Næring skal plasseres mot eksisterende industribygg og Vevelstadveien som naturlig støyskjerm for nye boliger. Ved etablering av boliger skal det tilrettelegges for en felles møteplass innenfor området. Bebyggelse skal variere mellom 3 til 5 etasjer. Den kommunale veien Berghagan mellom industriområdet og

idrettsanlegget skal sikres videreført. Det skal etableres gode og trygge gang- og sykkelforbindelser til Vevelstad stasjon. Det skal sikres atkomst til Tussetjernet og trygg skolevei til Follo barne- og ungdomsskole og Haugjordet ungdomsskole.

HENSYNSSONE H820_6 ØSTRENG GÅRD

Ved utvikling av Østreng gård skal grønnstrukturen i området bevares og styrkes. Ny boligbebyggelse skal organiseres som et gårdstun. Boligene kan variere mellom 2 og 4 etasjer, men skal ha småhuskarakter som trapper ned mot eksisterende småhusbebyggelse.

HENSYNSSONE H820_7 VARDÅSVEIEN

Ved utvikling av området i Vardåsveien skal bebyggelsen trappes ned mot eksisterende nabobebyggelse, og grad av fortetting skal tilpasses områdets karakter. Støyforholdene skal vektlegges tungt i videre planbehandling, med sikte på å oppnå tilfredsstillende støyforhold for beboerne. Kartlagte hule eiketrær skal ivaretas.

HENSYNSSONE H820_8 KIRKEVEIEN NORD

Området Kirkeveien Nord, som er en del av moreneraet, utgjør et viktig landskapselement. Området skal ha en skånsom fortetting som opprettholder fornemmelsen av raet som landskapselement fra andre områder i Ski. I planen skal den historiske vandreruten styrkes og fremheves som en identitetsskapende forbindelse til Skis historie. Ny bebyggelse skal tilpasses til bevaringsverdig boliger mot Kirkeveien og bomiljøets eksisterende karakter. Ny bebyggelse kan variere mellom 2 og 4 etasjer. Grøntstruktur og store trær i området skal bevares.

HENSYNSSONE H820_9 SKORHAUGÅSEN

Området Skorhaugåsen skal ha en fortetting som skiller seg fra sentrumsbebyggelsen og gatestrukturen i Ski sentrum. NIKUs DIVE analyse for Ski sentrum skal legges til grunn for videreutvikling av området med hensyn til kulturhistoriske verdier i området. Ny utvikling skal bevare Skorhaugåsen som landskapselement og det sammenhengende naturområdet. Større trær på eiendommen skal bevares. Ny bebyggelse skal variere mellom 3 og 6 etasjer.

HENSYNSSONE H820_10 SKI ØST

Arealer avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål skal transformeres til en bærekraftig og flerfunksjonell bydel med gode og trygge bomiljøer og et sentralt torg tilrettelagt for allsidig bruk for ulike aldersgrupper. Det skal vurderes om eksisterende bebyggelse kan gjenbrukes for å forsterke en klima- og miljøvennlig profil og områdets identitet som tidligere industriområde. Ny bebyggelse skal variere mellom 2 og 6 etasjer. Det må bygges et variert og godt sosialt tjenestetilbud i området. Barneskole og ungdomsskole med svømme- og idrettsfasiliteter er aktuelt å etablere her og det må vurderes en hensiktsmessig plassering.
Eksisterende grøntstruktur må ivaretas og utvikles for å øke det biologiske mangfoldet og sikre en bærekraftig flom- og overvannshåndtering. Grøntstrukturen i nord ved "arbeiderboligen ved Drømtorp næringsområde" skal ha en parkmessig opparbeidelse og utforming for variert bruk og opphold.

Det må etableres gode gang- og sykkelforbindelser som kobler seg på viktige målpunkter og knytter området til Ski sentrum. Det skal utredes for en hovedtrasé for sykkel som er adskilt fra gangtrafikk.

HENSYNSSONE H820_11 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE

For Kråkstad stasjonsområde skal grunn- og flomforhold dokumenteres. Kulturmiljøet skal analyseres for å sikre at den videre utviklingen ivaretar tettstedets særpreg. Det skal etableres felles renovasjonsløsning og felles atkomst fra Stasjonssvingen og fortau langs Stasjonsveien. Det skal søkes å legge til rette for et gatemiljø i Stasjonsveien mot Kråkstad stasjon som kan tilføre tettstedet noen flere funksjoner, og som kan bli en møteplass.

Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder

(plan- og bygningsloven § 11-8)

§ 27 Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder #1 (Temakart 1)

Innenfor områder avsatt som prioriterte utbyggingsområder skal det ved videre planlegging og regulering legges vekt på en arealutnyttelse som tilpasser seg områdets karakter og identitet. Fortetting og transformasjon skal gi et godt bomiljø, med et mangfold av funksjoner med høy kvalitet. Utbygging skal være miljøvennlig og bærekraftig.

Planleggingen skal styrke sykkel, gange og kollektivtransport som fremkomstmiddel og fremme universell utforming.

Grønne korridorer og vassdrag skal ikke fragmenteres.

Hensynet til gode grøntarealer, uteoppholdsarealer, lysforhold og overvannshåndtering skal ivaretas.

Vedlegg - Kulturminnevern (Temakart 12)

HENSYNSSONE H570_2 KULTURMILJØ									
Gnr.	Bnr.		Gnr.	Bnr.		Gnr.	Bnr.		Gnr.	Bnr.
0	0		129	423		240	65		244	124
0	1		129	424		240	74		244	133
88	1		131	1		240	78		244	156
90	2		131	2		240	94		244	158
90	4		131	55		240	131		244	187
90	5		131	64		240	140		244	264
90	13		131	79		240	156		244	279
95	17		131	110		240	178		244	309
107	2		132	39		240	178		244	336
107	247		132	116		240	178		244	537
123	8		132	174		240	226		244	551
123	11		133	1		240	258		**131**	**44**
123	15		133	5		240	281		**133**	**9**
123	20		133	301		242	8		**133**	**12**
123	70		134	5		243	11		**133**	**21**
123	78		134	65		243	38		**133**	**176**
123	81		134	183		243	53		**133**	**228**
123	128		134	219		243	99			
123	131		134	303		243	106			
123	139		145	5		243	271			
123	140		146	3		243	860			
123	141		240	14		243	1307			
123	152		240	19		244	24			
123	158		240	21		244	57			
123	189		240	32		244	64			
123	208		240	40		244	65			
129	389		240	45		244	79			
129	422		240	46		244	97			

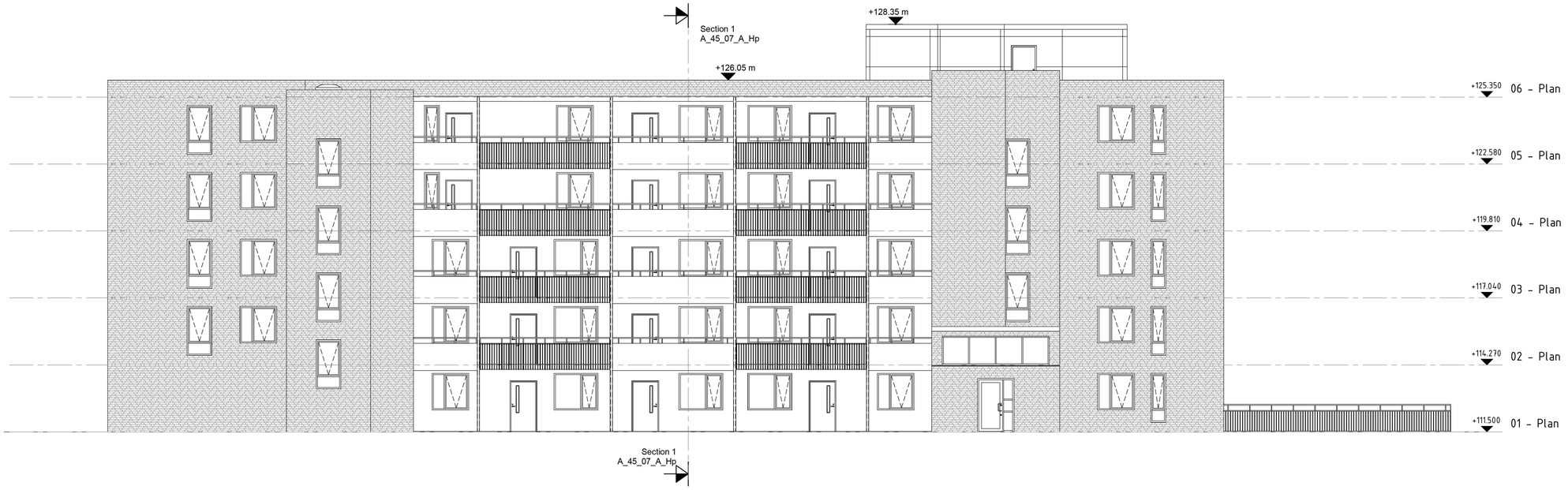
HENSYNSSONE H570_1 BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE OG MILJØ

Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.
		55	19	122	1			134	145	235	2	235	184	240	97	242	8	244	825		
		60	6	122	18	133	10	134	147	235	5	235	185	240	129	242	22	244	846		
10	4	60	7	122	38			134	225	235	7	235	186	240	132	243	106	244	948		
6	37	60	8	122	158	133	14	137	259	235	10	235	196	240	133	243	107	245	1		
6	47	60	9	122	159	133	20	137	260	235	14	236	1	240	135	243	109	245	9		
10	1	60	13	122	160			141	13	235	15	237	1	240	140	243	196	246	1		
		60	18	122	161	133	27	141	98	235	17	237	2	240	161	243	1399	246	2		
10	17	60	23	129	1			144	7	235	18	237	5	240	163	244	1	246	4		
10	23	60	30	129	591			144	8	235	20	237	6	240	175	244	9	246	7		
10	49			131	1	133	281	144	9	235	21	237	12	240	177	244	43	246	16		
10	77	60	42	131	7	133	289	145	4	235	32	239	55	240	179	244	43	246	23		
10	78	60	45	131	10	134	1	145	9	235	38	239	63	240	182	244	44	247	1		
10	79	60	55	131	16	134	2	146	2	235	42	239	64	240	202	244	57	248	32		
10	80	60	56	131	31	134	5	146	5	235	43	239	65	240	218	244	97	248	33		
10	81	60	57			134	9	149	13	235	51	239	66	240	257	244	105	248	39		
10	82	60	58	131	48	134	12	150	1	235	56	239	130	240	261	244	121	248	41		
10	86	75	3	131	60	134	15	150	8	235	61	239	133	240	269	244	123	248	46		
10	87	77	2	131	61	134	33	151	9	235	62	240	5	240	286	244	127	249	4		
10	89	77	16	131	101	134	40	152	8	235	64	240	23	240	302	244	129	249	171		
10	93	102	86	131	103	134	43	152	9	235	65	240	38	240	303	244	161	250	6		
10	95	104	1	132	6	134	53	232	28	235	72	240	46	240	329	244	162	250	17		
10	126	104	2	132	90	134	59	232	47	235	80	240	49	240	345	244	191	250	18		
10	128	104	194	132	253	134	66	232	68	235	86	240	50	240	489	244	198	250	36		
52	8	104	293	133	1	134	75	232	71	235	114	240	57			244	247	250	37		
52	9	104	356	133	5	134	82	233	5	235	147	240	60	240	1042	244	287	250	39		
55	1	108	7	133	6	134	86	233	7	235	163	240	61	241	22	244	627				
55	3	116	2	133	7	134	129	234	1	235	171	240	67	241	41	244	637				
55	13	119	6	133	8	134	133	235	1	235	172	240	73	242	5	244	659				

HENSYNSSONE H570_7 ENHETLIG BOLIGOMRÅDE FRA ETTERKRIGSTIDEN (1/3)																								
Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	1	2		137	1	28		137	1	56		137	1	85		137	1	114		137	1	141		137	1	167
137	1	3		137	1	29		137	1	57		137	1	86		137	1	115		137	1	142		137	1	168
137	1	4		137	1	30		137	1	58		137	1	87		137	1	116		137	1	143		137	1	169
137	1	5		137	1	31		137	1	59		137	1	88		137	1	117		137	1	144		137	1	170
137	1	6		137	1	32		137	1	60		137	1	89		137	1	118		137	1	145		137	1	171
137	1	7		137	1	33		137	1	62		137	1	90		137	1	119		137	1	146		137	1	172
137	1	8		137	1	34		137	1	63		137	1	91		137	1	120		137	1	147		137	1	173
137	1	9		137	1	35		137	1	64		137	1	92		137	1	121		137	1	148		137	1	174
137	1	10		137	1	36		137	1	65		137	1	93		137	1	122		137	1	149		137	1	175
137	1	11		137	1	37		137	1	66		137	1	94		137	1	123		137	1	150		137	1	176
137	1	12		137	1	38		137	1	67		137	1	95		137	1	125		137	1	151		137	1	177
137	1	13		137	1	39		137	1	68		137	1	98		137	1	126		137	1	152		137	1	178
137	1	14		137	1	40		137	1	69		137	1	99		137	1	127		137	1	153		137	1	179
137	1	15		137	1	41		137	1	70		137	1	100		137	1	128		137	1	154		137	1	180
137	1	16		137	1	42		137	1	71		137	1	102		137	1	129		137	1	155		137	1	181
137	1	17		137	1	43		137	1	72		137	1	103		137	1	130		137	1	156		137	1	182
137	1	18		137	1	45		137	1	73		137	1	104		137	1	131		137	1	157		137	1	183
137	1	19		137	1	46		137	1	74		137	1	105		137	1	132		137	1	158		137	1	184
137	1	20		137	1	47		137	1	75		137	1	106		137	1	133		137	1	159		137	1	185
137	1	21		137	1	48		137	1	76		137	1	107		137	1	134		137	1	160		137	1	187
137	1	22		137	1	49		137	1	77		137	1	108		137	1	135		137	1	161		137	1	189
137	1	23		137	1	50		137	1	78		137	1	109		137	1	136		137	1	162		137	1	190
137	1	24		137	1	51		137	1	81		137	1	110		137	1	137		137	1	163		137	1	191
137	1	25		137	1	52		137	1	82		137	1	111		137	1	138		137	1	164		137	1	192
137	1	26		137	1	53		137	1	83		137	1	112		137	1	139		137	1	165		137	1	195
137	1	27		137	1	55		137	1	84		137	1	113		137	1	140		137	1	166		137	1	196

HENSYNSSONE H570_7 ENHETLIG BOLIGOMRÅDE FRA ETTERKRIGSTIDEN (2/3)																									
Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	1	197		137	1	224		137	1	253		137	1	281		137	310	14		137	310	58		137	650	0
137	1	198		137	1	225		137	1	254		137	1	282		137	310	16		137	310	59		137	651	0
137	1	199		137	1	226		137	1	255		137	1	283		137	310	19		137	310	60		137	652	0
137	1	200		137	1	228		137	1	256		137	1	284		137	310	21		137	310	61		137	653	0
137	1	201		137	1	229		137	1	257		137	1	285		137	310	22		137	310	62		137	654	0
137	1	202		137	1	230		137	1	258		137	1	286		137	310	24		137	572	0		137	655	0
137	1	203		137	1	231		137	1	259		137	1	287		137	310	25		137	573	0		137	661	0
137	1	204		137	1	232		137	1	260		137	1	288		137	310	27		137	574	0		137	662	0
137	1	205		137	1	233		137	1	261		137	1	289		137	310	28		137	575	0		137	710	0
137	1	206		137	1	234		137	1	262		137	1	290		137	310	29		137	576	0		137	711	0
137	1	207		137	1	235		137	1	263		137	1	292		137	310	30		137	577	0		137	712	0
137	1	208		137	1	236		137	1	264		137	1	294		137	310	31		137	578	0		137	713	0
137	1	210		137	1	237		137	1	265		137	1	295		137	310	36		137	579	0		137	714	0
137	1	211		137	1	238		137	1	266		137	1	296		137	310	39		137	580	0		137	770	0
137	1	212		137	1	239		137	1	268		137	1	297		137	310	43		137	581	0		137	771	0
137	1	213		137	1	240		137	1	269		137	1	298		137	310	44		137	582	0		137	772	0
137	1	214		137	1	241		137	1	271		137	1	299		137	310	45		137	587	0		137	773	0
137	1	215		137	1	242		137	1	272		137	1	300		137	310	47		137	589	0		137	774	0
137	1	216		137	1	243		137	1	273		137	1	301		137	310	48		137	590	0		137	775	0
137	1	217		137	1	245		137	1	274		137	1	302		137	310	49		137	601	0		137	776	0
137	1	218		137	1	246		137	1	275		137	1	303		137	310	50		137	602	0		137	777	0
137	1	219		137	1	248		137	1	276		137	1	304		137	310	51		137	603	0		137	778	0
137	1	220		137	1	249		137	1	277		137	262	0		137	310	52		137	646	0		137	795	0
137	1	221		137	1	250		137	1	278		137	310	8		137	310	53		137	647	0		137	796	0
137	1	222		137	1	251		137	1	279		137	310	10		137	310	56		137	648	0		137	798	0
137	1	223		137	1	252		137	1	280		137	310	12		137	310	57		137	649	0		137	799	0

HENSYNSSONE H570_7 ENHETLIG BOLIGOMRÅDE FRA ETTERKRIGSTIDEN (3/3)																						
Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	801	0		240	843	0		247	232	0		247	259	0		247	292	0		249	151	0
240	558	0		240	844	0		247	233	0		247	260	0		247	293	0		249	152	0
240	578	0		240	845	0		247	234	0		247	261	0		247	294	0		249	176	0
240	580	0		240	846	0		247	235	0		247	262	0		247	295	0		249	449	0
240	587	0		240	847	0		247	236	0		247	263	0		247	296	0		249	450	0
240	588	0		240	848	0		247	237	0		247	270	0		247	297	0		249	510	0
240	589	0		240	849	0		247	238	0		247	271	0		247	298	0		249	511	0
240	592	0		240	850	0		247	240	0		247	272	0		247	299	0		249	512	0
240	593	0		240	851	0		247	241	0		247	273	0		247	300	0		249	513	0
240	594	0		240	852	0		247	242	0		247	274	0		247	301	0		249	514	0
240	595	0		240	853	0		247	243	0		247	275	0		247	302	0		249	515	0
240	596	0		240	854	0		247	244	0		247	276	0		247	303	0		249	740	0
240	597	0		240	855	0		247	245	0		247	278	0		247	304	0		249	741	0
240	598	0		240	856	0		247	246	0		247	279	0		247	305	0		249	742	0
240	599	0		240	857	0		247	247	0		247	280	0		247	306	0		249	743	0
240	600	0		240	858	0		247	248	0		247	281	0		247	307	0		249	744	0
240	601	0		240	859	0		247	249	0		247	282	0		247	308	0		249	745	0
240	602	0		240	860	0		247	250	0		247	283	0		247	309	0		249	746	0
240	603	0		247	174	0		247	251	0		247	284	0		247	310	0		249	747	0
240	604	0		247	188	0		247	252	0		247	285	0		247	311	0		249	748	0
240	605	0		247	189	0		247	253	0		247	286	0		247	312	0		249	749	0
240	606	0		247	227	0		247	254	0		247	287	0		247	313	0		250	29	0
240	839	0		247	228	0		247	255	0		247	288	0		247	314	0				
240	840	0		247	229	0		247	256	0		247	289	0		247	315	0				
240	841	0		247	230	0		247	257	0		247	290	0		247	316	0				
240	842	0		247	231	0		247	258	0		247	291	0		249	125	0				



A_45_Øst (M)
1 : 100

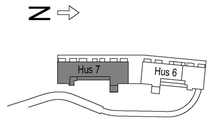
FORELØPIG

MÅLESTOKK:	PROSJEKTNR:	TEGNINGSNR:	REVISJON
As indicated	110531	A_45_07_Ø_Hp	

Fasade Øst

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll

LOKALISERINGSFIGUR



PROSJEKT

Langhus Gård BBB3 - HUS 7

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

FASE: 01 - HOVEDPROSJEKT

DATO:	TEGN:	KONT:	FAGL:
13.09.18	Aher	EEft	HSve

Fasade Øst

MÅLESTOKK:	PROSJEKTNR:	TEGNINGSNR:	REVISJON
As indicated	110531	A_45_07_Ø_Hp	

Copyright 2018 - JM Norge AS

Z:\Prosjekt\20181085 - Langhus Gård, Delfelt BBB3, Ski kommune\06 Prosjekt\62 ARK\Tegninger\Skisseprosjekt\Hus 7\110531_A_110_Hus7.rvt



A_45_Vest (M)
1 : 100

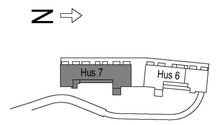
FORELØPIG

MÅLESTOKK:	PROSJEKTNR:	TEGNINGSNR:	REVISJON
As indicated	110531	A_45_07_V_Hp	

Fasade Vest

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll

LOKALISERINGSFIGUR



PROSJEKT

Langhus Gård BBB3 - HUS 7

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

FASE: 01 - HOVEDPROSJEKT

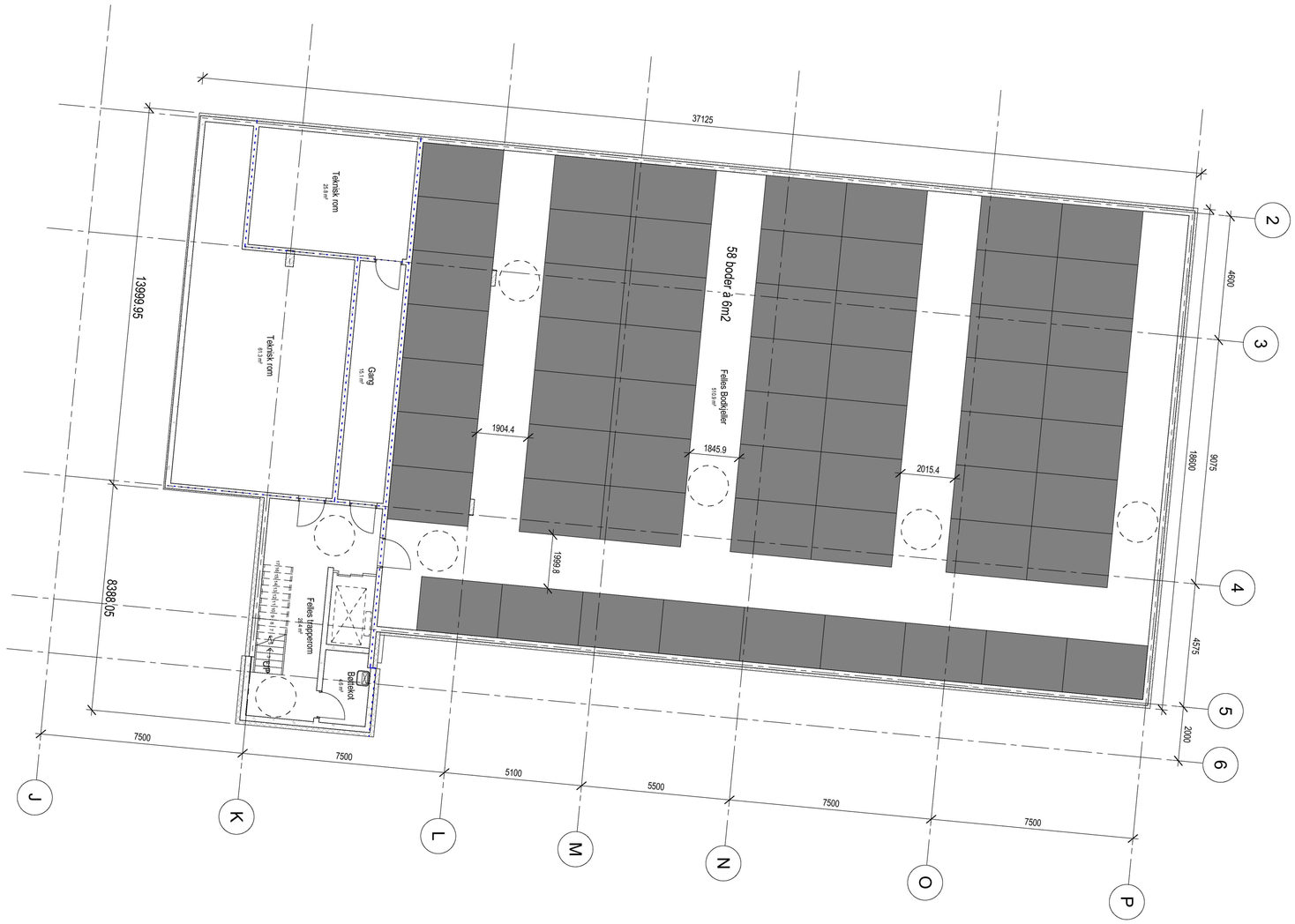
DATO:	TEGN:	KONT:	FAGL:
13.09.18	Aher	EEft	HSve

Fasade Vest

MÅLESTOKK:	PROSJEKTNR:	TEGNINGSNR:	REVISJON
As indicated	110531	A_45_07_V_Hp	

Copyright 2018 - JM Norge AS

Z:\Prosjekt\20181005 - Langhus Gård, Delfelt BBB3, Ski kommune\06 Prosjekt\62 ARK\Tegninger\Skisseprosjekt\Hus 7\110531_A_110_Hus7.rvt

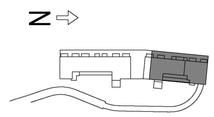


MÅLESTOKK:	PROSJEKTNR:	TEGNINGSNR:	REVISJON
1:100	110531	A_20_06_00K_Hp	A

Bodkjeller Hus 6 - 00K

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll
A	Lagt til nytt bæretekott i bodkjeller	19.11.2018		

LOKALISERINGSFIGUR



PROSJEKT

Langhus Gård BBB3

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

FASE

01 - Hovedprosjekt

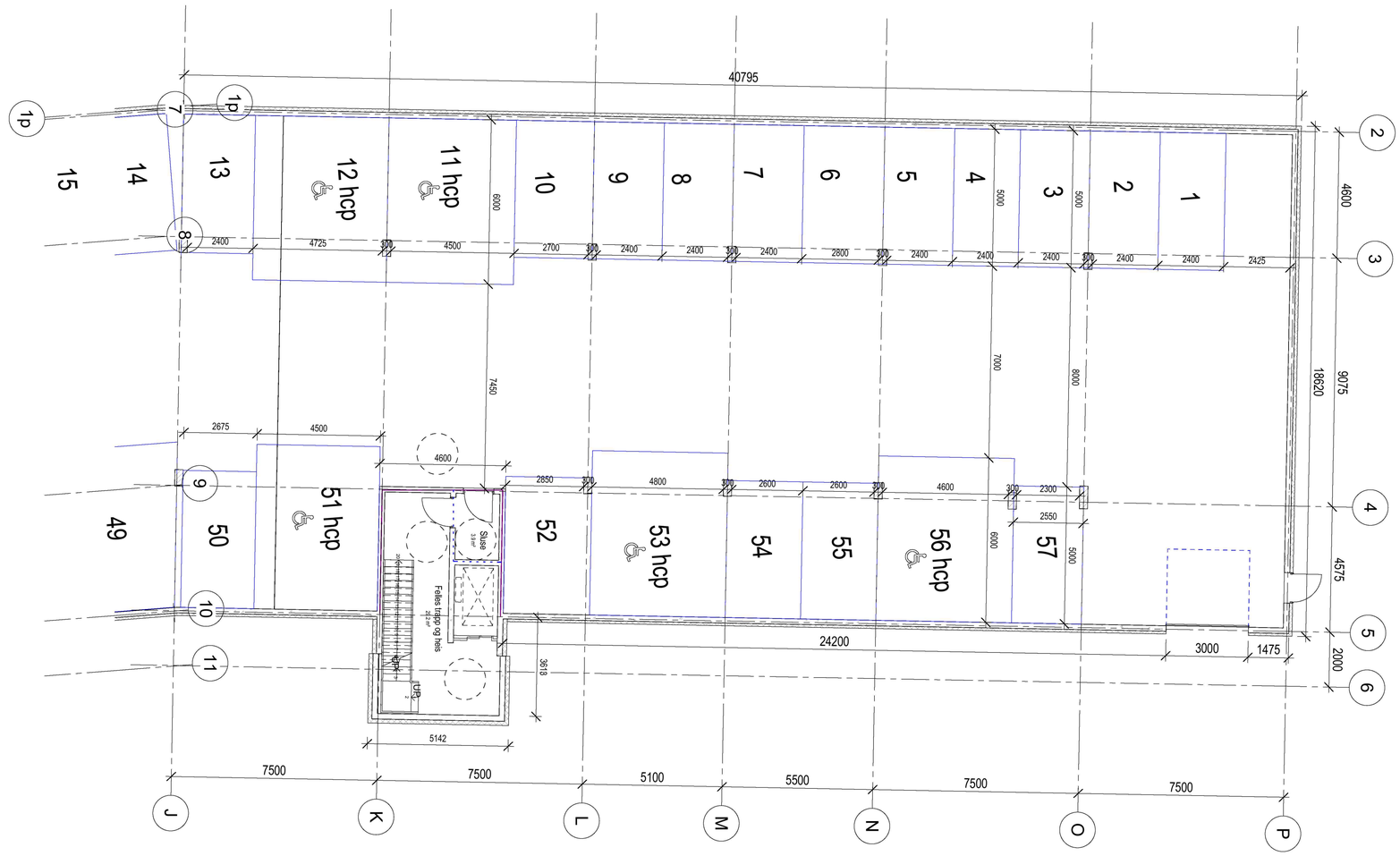
DATO:	TEGN:	KONT:	FAGL:
10/10/18	HJen	AHer	EEft

Bodkjeller Hus 6 - 00K

MÅLESTOKK:	PROSJEKTNR:	TEGNINGSNR:	REVISJON
1:100	110531	A_20_06_00K_Hp	A

Z:\Prosjekt\20181085 - Langhus Gård Delfelt BBB3 Skt kommune\06 Prosjekt\62 ARKITegninger\Skisseprosjekt\Parkeringskjeller\110531_A_110_Parkeringskjeller.rvt

Copyright 2018 - JM Norge AS

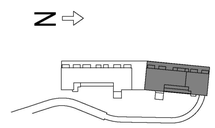


MÅLESTOKK:	PROSJEKTNR:	TEGNINGSNR:	REVISJON
1:100	110531	A_20_06_0K_Hp	D

Parkeringskjeller Hus 6 - 0K

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll
D	Ny HC-plass	06.11.2018		
C	Nytt bøttekott	06.11.2018		
B	Ny sluse	06.11.2018		
A	Fjernet sluse og bøttekott med WC og lagt til ny P-plass	06.11.2018		

LOKALISERINGSFIGUR



PROSJEKT

Langhus Gård BBB3

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

FASE

01 - Hovedprosjekt

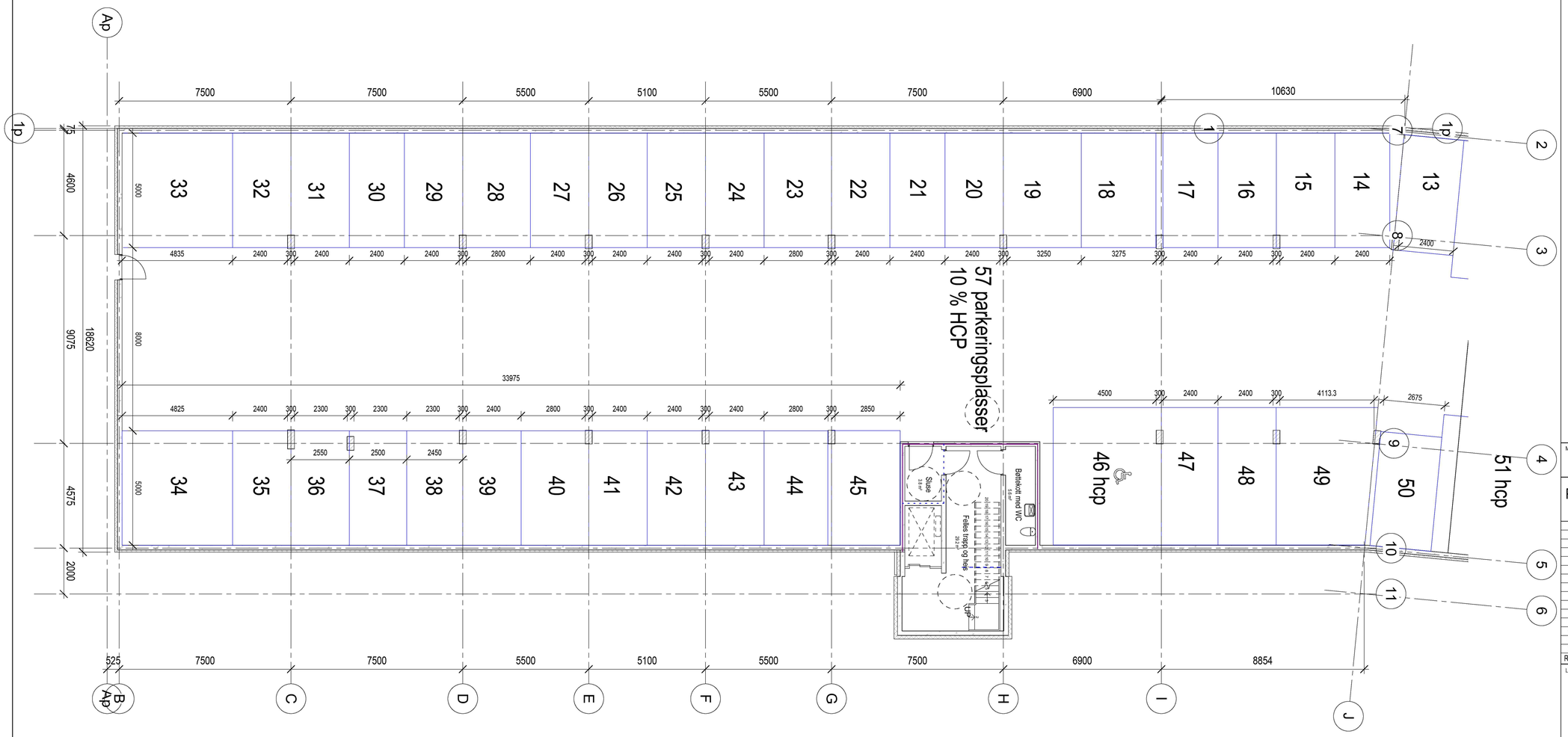
DATO:	TEGN:	KONT:	FAGL:
10/10/18	HJen	AHer	EEft

Parkeringskjeller Hus 6 - 0K

MÅLESTOKK:	PROSJEKTNR:	TEGNINGSNR:	REVISJON
1:100	110531	A_20_06_0K_Hp	D

Z:\Prosjekt\20181085 - Langhus Gård Delfelt BBB3 Skl kommune\06 Prosjekt\62 ARKITegninger\Skisseprosjekt\Parkeringskjeller\110531_A_1110_Parkeringskjeller.rvt

Copyright 2018 - JM Norge AS

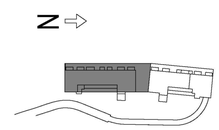


MÅLESTOKK:	PROSJEKTNR:	TEGNINGSNR:	REVISJON
1:100	110531	A_20_07_0K_Hp	D

Parkeringskjeller Hus 7 - 0K

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll
D	Lagt til nytt bettekott med WC	06.11.2018		
C	Ny sluse	31.10.2018		
B	Fjernet sluse og bettekott med WC og lagt til ny hcp-plass	31.10.2018		
A	Skiftet slagretning for dør	31.10.2018	AHer	

LOKALISERINGSFIGUR



PROSJEKT

Langhus Gård BBB3

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

FASE

01 - Hovedprosjekt

DATO:	TEGN:	KONT:	FAGL:
10/10/18	HJen	AHer	EEft

Parkeringskjeller Hus 7 - 0K

MÅLESTOKK:	PROSJEKTNR:	TEGNINGSNR:	REVISJON
1:100	110531	A_20_07_0K_Hp	D

Copyright 2018 - JM Norge AS

Z:\Prosjekt\20181085 - Langhus Gård Delfelt BBB3 Skt kommune\06 Prosjekt\62 ARKITegninger\Skissesprosjekt\Parkeringskjeller\110531_A_110_Parkeringskjeller.rvt

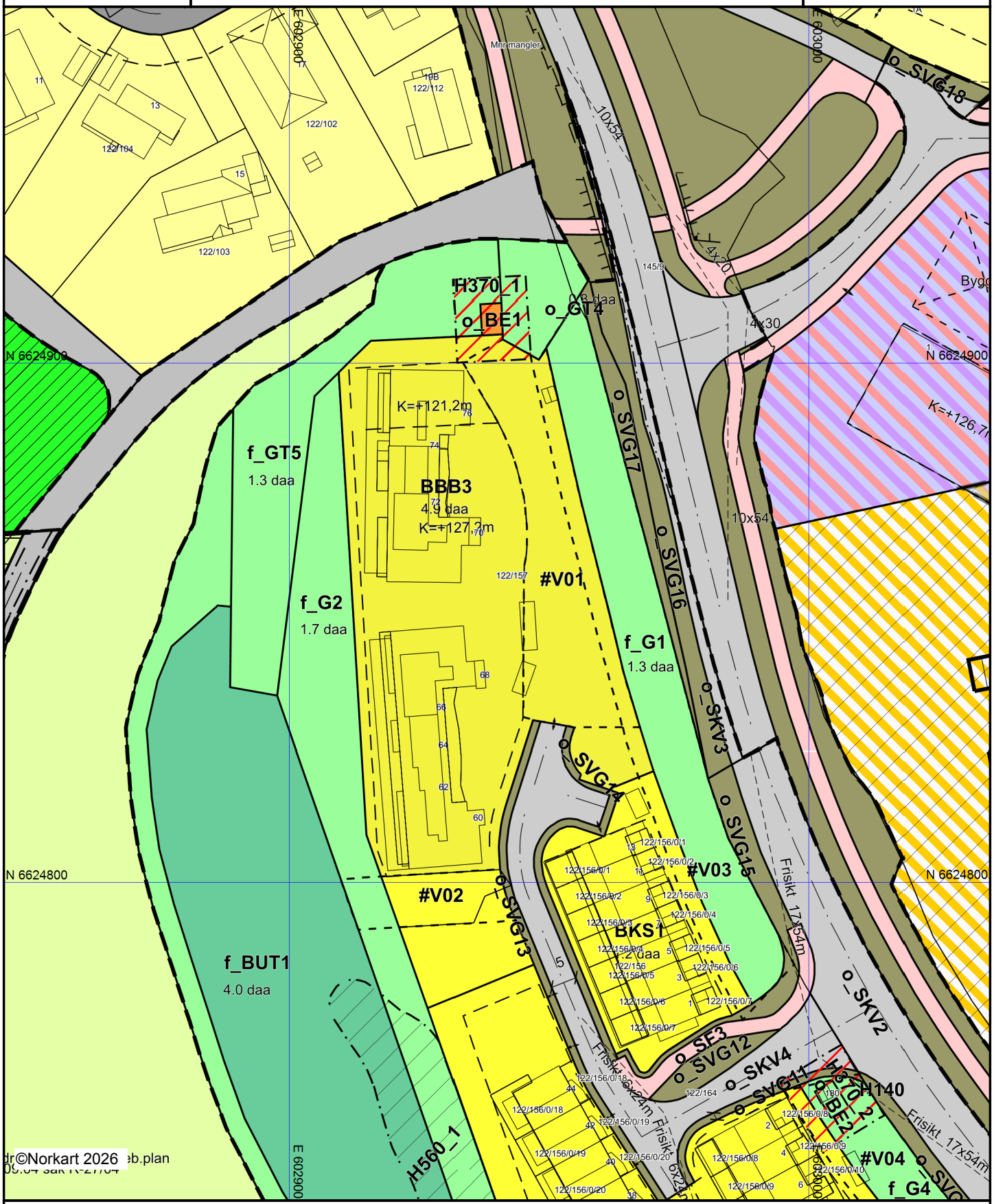
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 122/157/0/10
Adresse: Arnljot Kjeldaas' vei 68
Dato: 11.01.2026
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

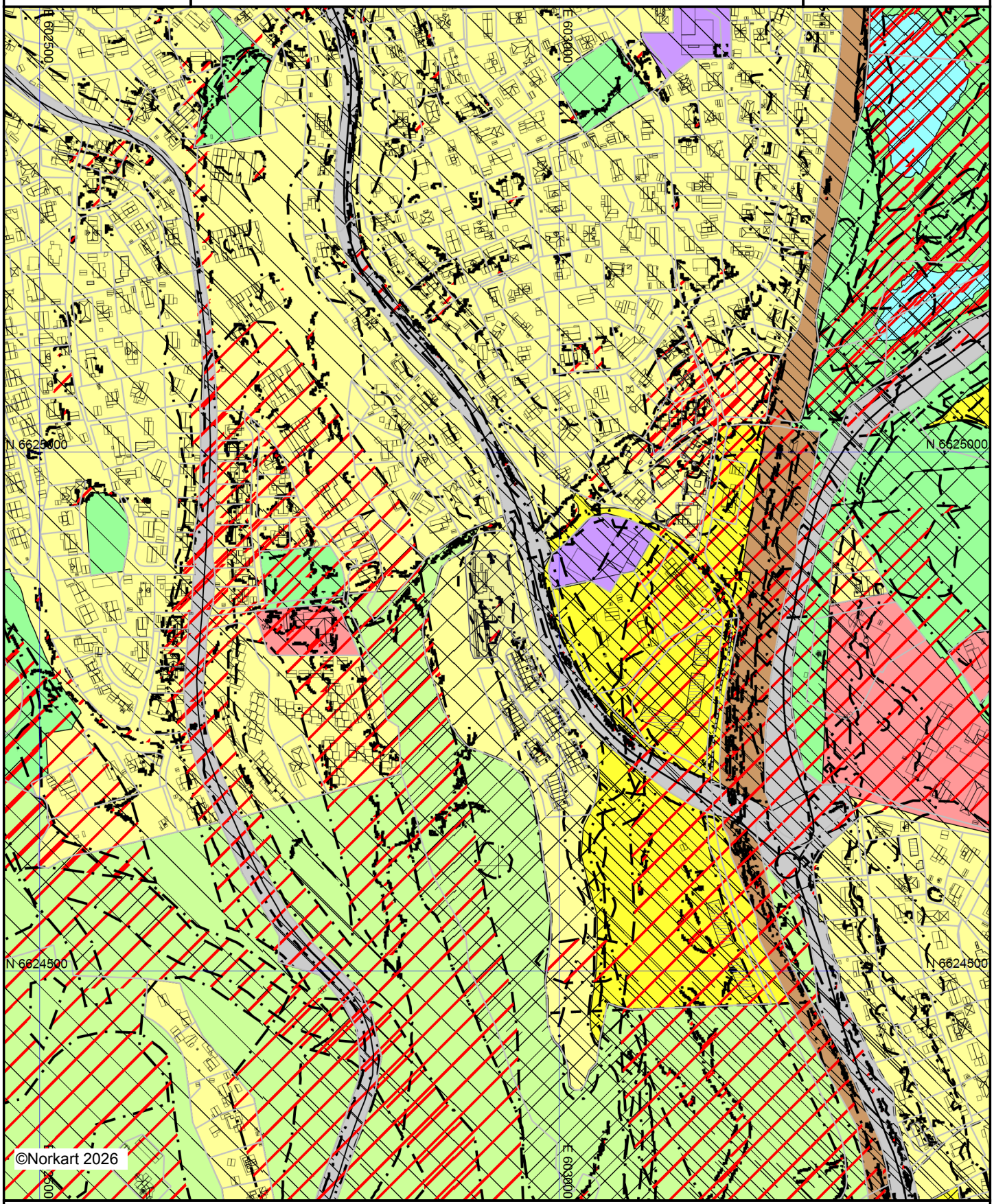
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 122/157/0/10
Adresse: Arnljot Kjeldaas' vei 68
Dato: 11.01.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

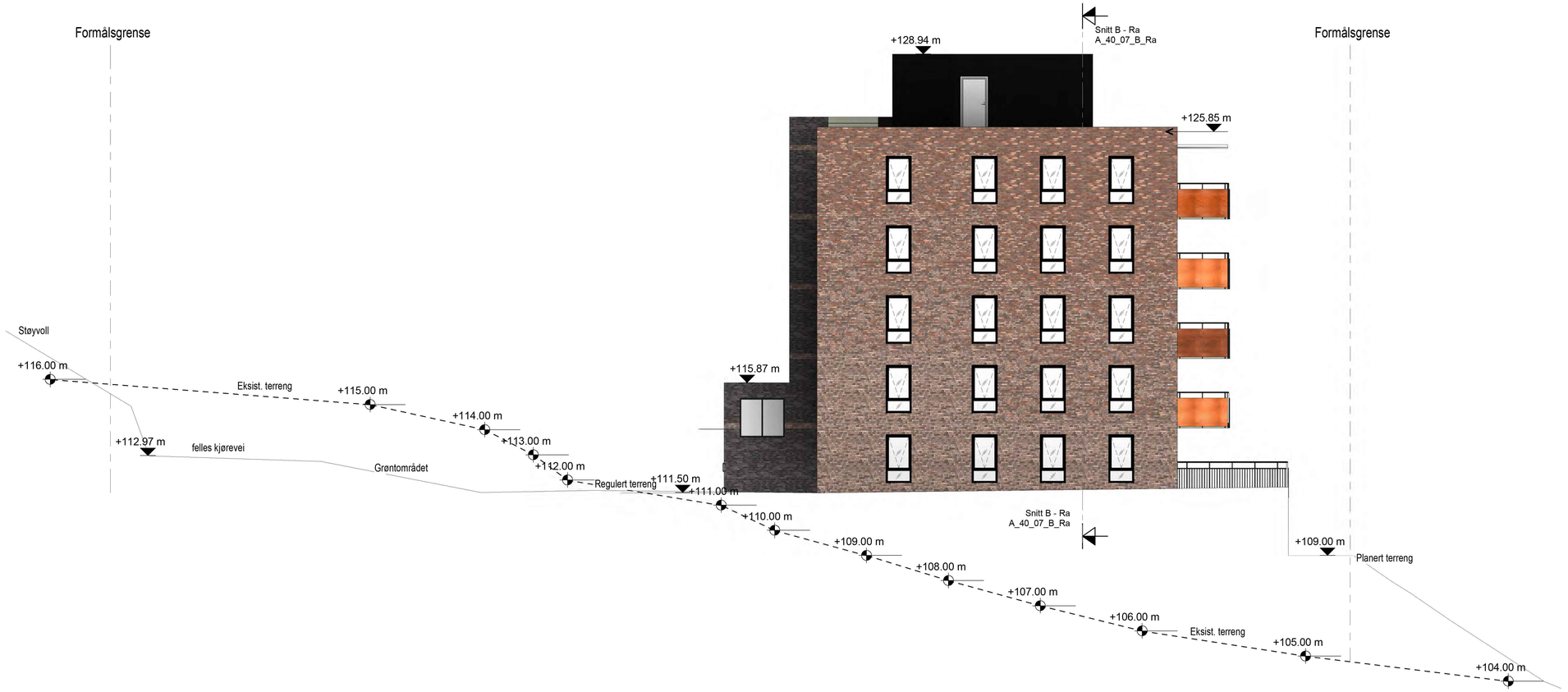
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Gjennomføringsone - Omforming
- Båndlegginggrense nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Idrettsanlegg - fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Veg - nåværende
- Bane- nåværende
- Naturområde - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Sykkelveg - framtidig

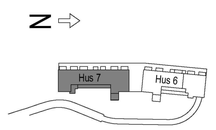


MÅLESTOKK:	PROSJEKTNR:	TEGNINGSNR:	REVISJON
1:100	110531	A_45_07_N_Ra	

Fasade Nord

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll

LOKALISERINGSFIGUR



PROSJEKT

Langhus Gård BBB3 - HUS 7

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

FASE

03 - RAMMESØKNAD

DATO:	TEGN:	KONT:	FAGL:
12/02/18	AHer	HSve	EEFt

Fasade Nord

MÅLESTOKK:	PROSJEKTNR:	TEGNINGSNR:	REVISJON
1:100	110531	A_45_07_N_Ra	

Z:\Prosjekt\20181085 - Langhus Gård Deltelt BBB3 Skt kommunelu06 Prosjekt62 ARKTegninger\Skisseprosjekt\Hus 7\110531_A_110_Hus7.rvt

Copyright 2018 - JM Norge AS

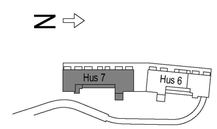


MÅLESTOKK:	PROSJEKTNR:	TEGNINGSNR:	REVISJON
	110531	A_45_07_S_Ra	

Fasade Sør

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll

LOKALISERINGSFIGUR



PROSJEKT

Langhus Gård BBB3 - HUS 7

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

FASE

03 - RAMMESØKNAD

DATO:	TEGN:	KONT:	FAGL:
12/02/18	AHer	HSve	EEft

Fasade Sør

MÅLESTOKK:	PROSJEKTNR:	TEGNINGSNR:	REVISJON
	110531	A_45_07_S_Ra	

Z:\Prosjekt\20181085 - Langhus Gård Delfelt BBB3 Skl kommune\06 Prosjekt\62 ARK\Tegninger\Skisseprosjekt\Hus 7\110531_A_110_Hus7.rvt

Copyright 2018 - JM Norge AS

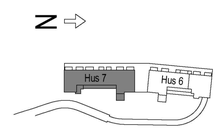


MÅLESTOKK:	PROSJEKTNR:	TEGNINGSNR:	REVISJON
1:100	110531	A_45_07_V_Ra	

Fasade Vest

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll

LOKALISERINGSFIGUR



PROSJEKT

Langhus Gård BBB3 - HUS 7

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

FASE

03 - RAMMESØKNAD

DATO:	TEGN:	KONT:	FAGL:
12/02/18	AHer	EEft	HSve

Fasade Vest

MÅLESTOKK:	PROSJEKTNR:	TEGNINGSNR:	REVISJON
1:100	110531	A_45_07_V_Ra	

Z:\Prosjekt\2018\1085 - Langhus Gård Delfelt BBB3 Ski kommune\06 Prosjekt\62 ARK\Tegninger\Skisseprosjekt\Hus 7\110531_A_110_Hus7.rvt

Copyright 2018 - JM Norge AS

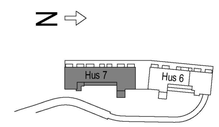


MÅLESTOKK:	PROSJEKTNR:	TEGNINGSNR:	REVISJON
1:100	110531	A_45_07_Ø_Ra	

Fasade Øst

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll

LOKALISERINGSFIGUR



PROSJEKT

Langhus Gård BBB3 - HUS 7

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

FASE: 03 - RAMMESØKNAD

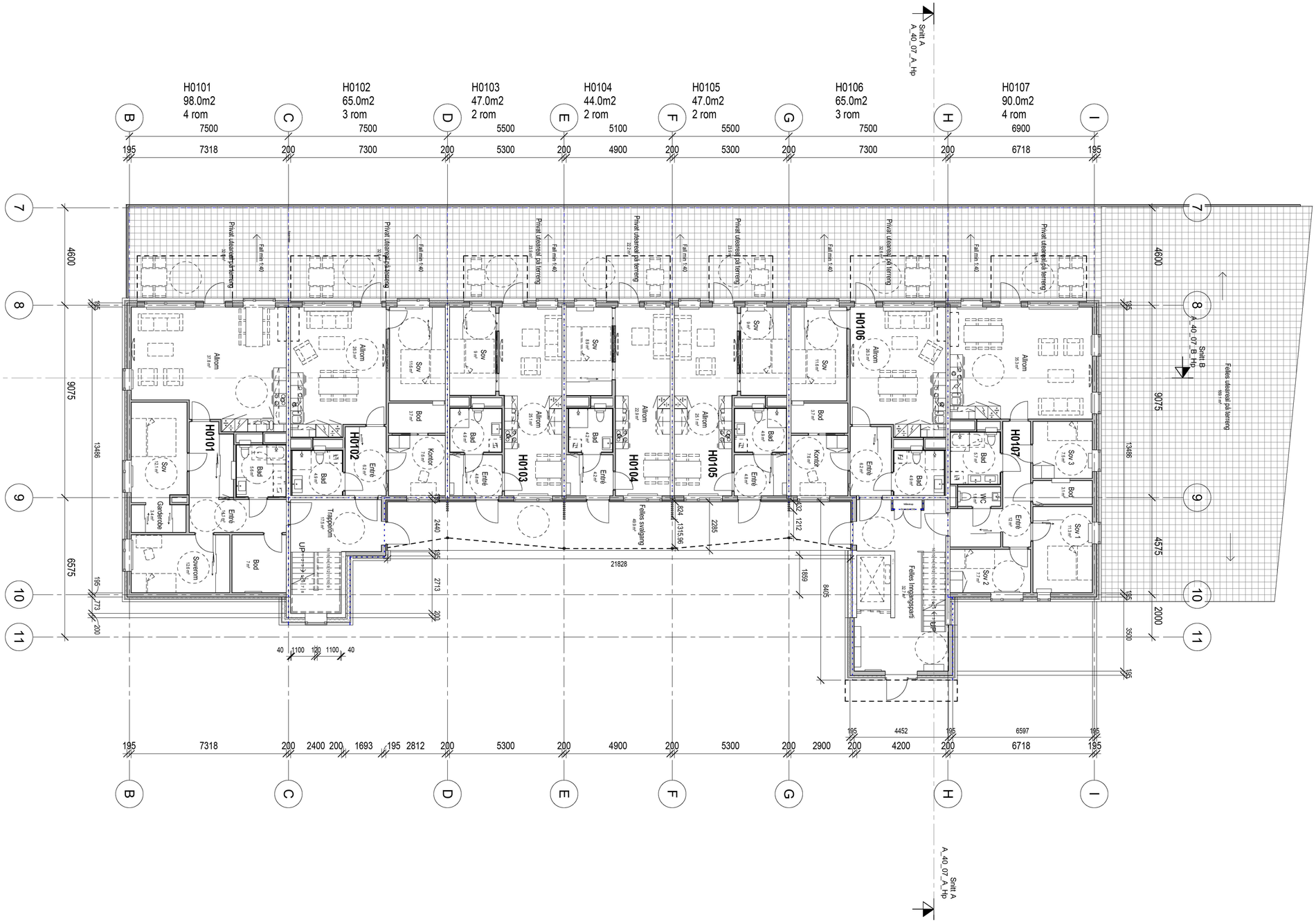
DATO:	TEGN:	KONT:	FAGL:
12/02/18	AHer	EEft	HSve

Fasade Øst

MÅLESTOKK:	PROSJEKTNR:	TEGNINGSNR:	REVISJON
1:100	110531	A_45_07_Ø_Ra	

Z:\Prosjekt\20181085 - Langhus Gård Delfelt BBB3 Ski kommune\06 Prosjekt\62 ARK\Tegninger\Skisseprosjekt\Hus 7\110531_A_110_Hus7.rvt

Copyright 2018 - JM Norge AS



HENVISNINGER:

Se også PAN detaljer:

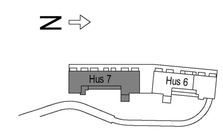
PAN-B 1.1.31-1 til PAN-B 1.1.31-10
PAN-B 1.1.8-1
PAN-B 3.12.1-1
PAN-B 3.14.5-1
PAN-B 3.15.7-C1
PAN-B 5.6.3-3
PAN-B 5.6.3-4

MÅLESTOKK:	PROSJEKTNR:	TEGNINGSNR:	REVISJON
1:100	110531	A_20_07_1_Hp	D

Plan 1 Etasje

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll
D	endret rom til soverom	12.11.18	AHer	
C	flyttet dør + slagretning og vegg mot bod som i leilighet i etasjen over	12.11.18	AHer	
B	Snu trapp og heis i trapperom	13.09.18	HSve	
A	Flyttet yttervegger i trappehus og endret slagretning for dører til svalgang	12.09.18	AHer	

LOKALISERINGSFIGUR



PROSJEKT

Langhus Gård BBB3 - HUS 7

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

FASE: 01 - HOVEDPROSJEKT

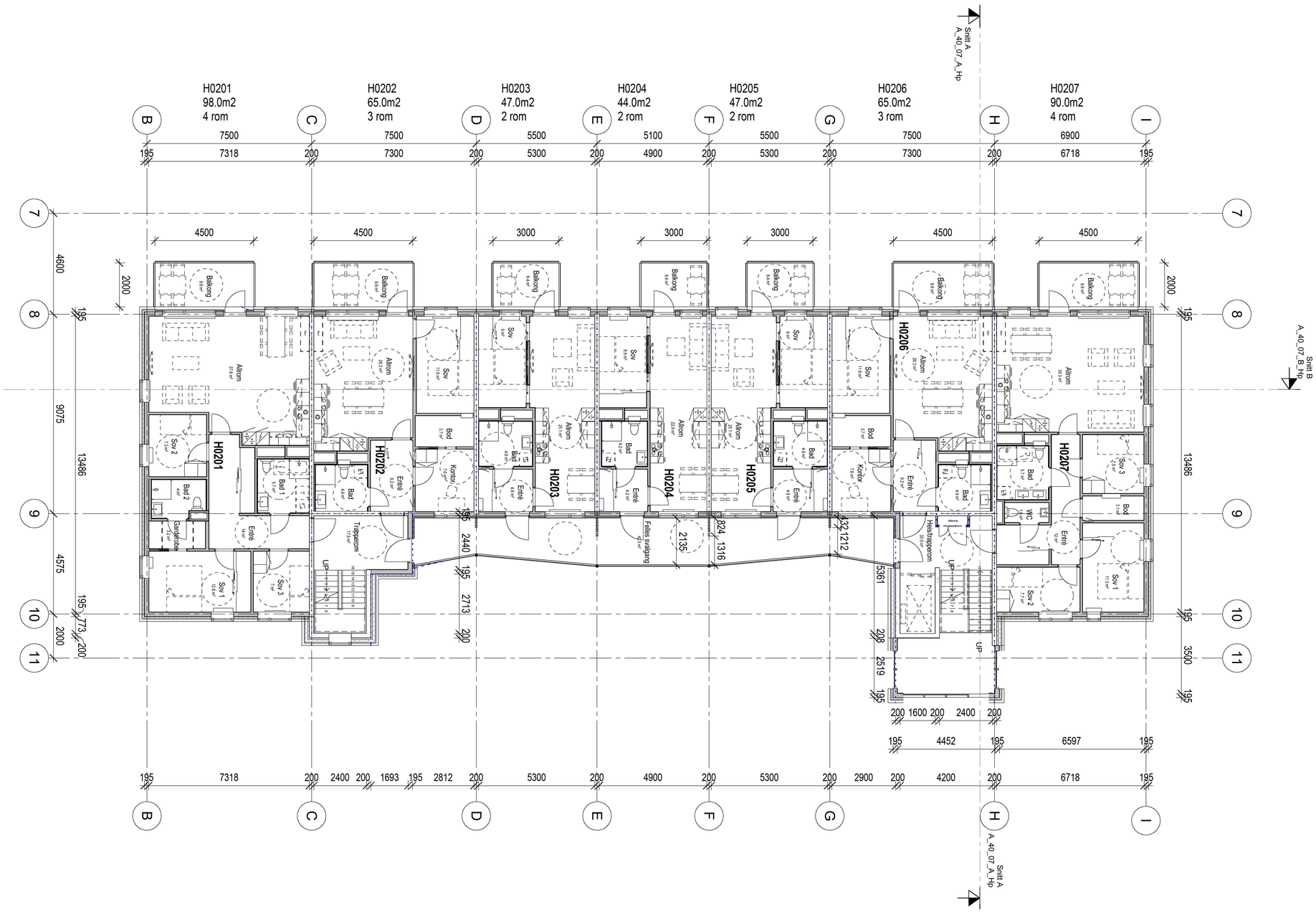
DATO:	TEGN:	KONT:	FAGL:
10/12/18	Axel Hermanns	Helge Jensen	Evy Eftestøl

Plan 1 Etasje

MÅLESTOKK:	PROSJEKTNR:	TEGNINGSNR:	REVISJON
1:100	110531	A_20_07_1_Hp	D

Copyright 2018 - JM Norge AS

Z:\Prosjekt\20181085 - Langhus Gård Delfelt BBB3 Ski kommunenr\06 Prosjektfil\62 ARK\Tegninger\Skisseprosjekt\Hus 7\110531_A_110_Hus7.rvt



HENVISNINGER:

Se også PAN detaljer:

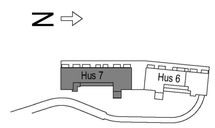
PAN-B 1.1.31-1 til PAN-B 1.1.31-10
PAN-B 1.1.8-1
PAN-B 3.12.1-1
PAN-B 3.14.5-1
PAN-B 3.15.7-C1
PAN-B 5.6.3-3
PAN-B 5.6.3-4

MÅLESTOKK:	PROSJEKTNR:	TEGNINGSNR:	REVISJON
1:50	110531	A_20_07_2_Hp	B

Plan 2 Etasje

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll
B	Snu trapp og heis i trapperom	13.09.18	HSve	
A	Flyttet yttervegger i trappehus og endret slagretning for dører til svalgang	12.09.18	AHer	

LOKALISERINGSFIGUR



PROSJEKT

Langhus Gård BBB3 - HUS 7

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

FASE: 01 - HOVEDPROSJEKT

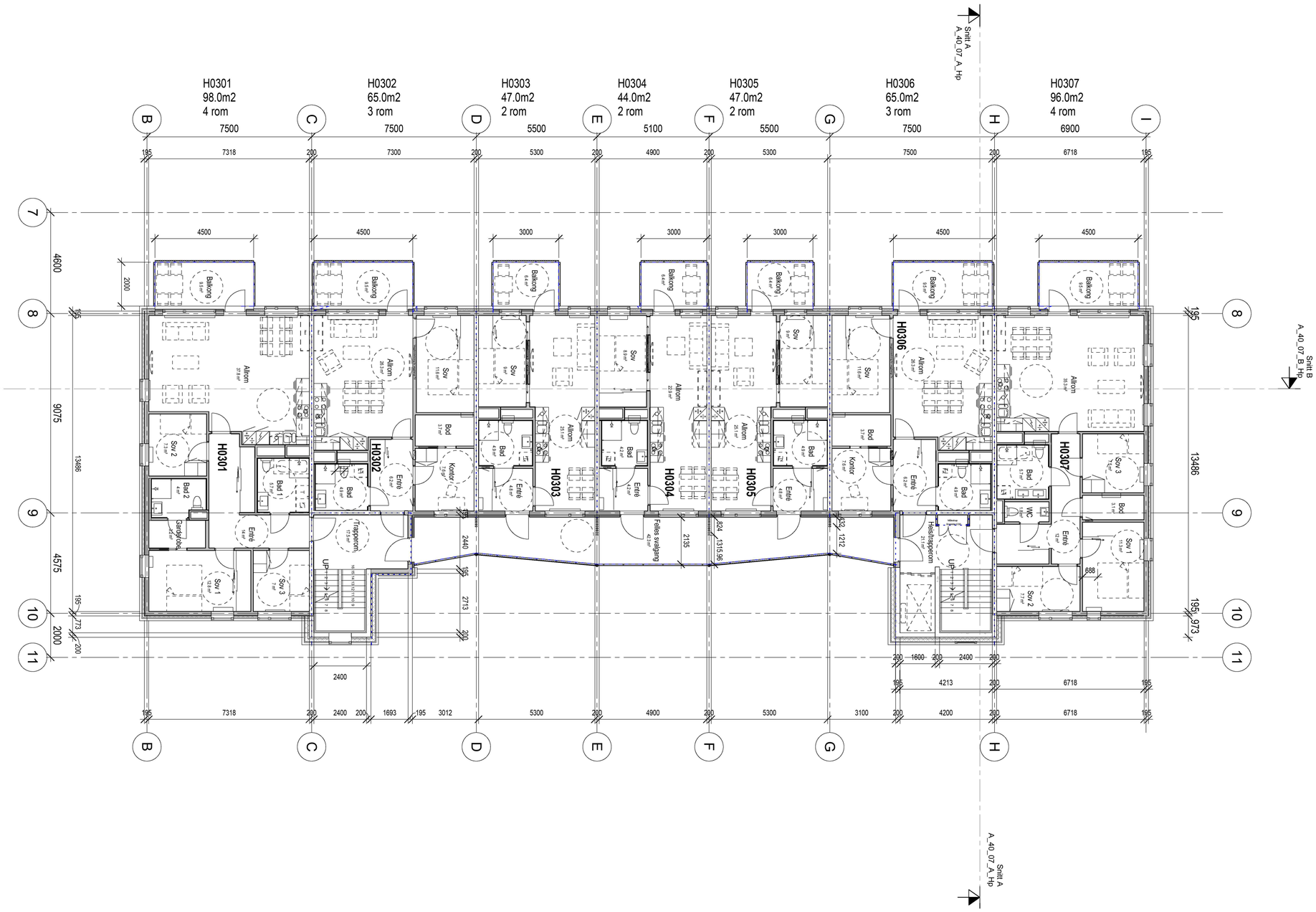
DATO:	TEGN:	KONT:	FAGL:
10.12.18	Axel Hermanns	Helge Jensen	Evy Eftestøl

Plan 2 Etasje

MÅLESTOKK:	PROSJEKTNR:	TEGNINGSNR:	REVISJON
1:50	110531	A_20_07_2_Hp	B

Z:\Prosjekt\20181085 - Langhus Gård Delfelt BBB3 Ski kommune\06 Prosjekt\62 ARKITegninger\Skisseprosjekt\Hus 7\110531_A_110_Hus7.rvt

Copyright 2018 - JM Norge AS



HENVISNINGER:

Se også PAN detaljer:

PAN-B 1.1.31-1 til PAN-B 1.1.31-10
PAN-B 1.1.8-1
PAN-B 3.12.1-1
PAN-B 3.14.5-1
PAN-B 3.15.7-C1
PAN-B 5.6.3-3
PAN-B 5.6.3-4

MÅLESTOKK:	PROSJEKTNR:	TEGNINGSNR:	REVISJON
1:100	110531	A_20_07_3_Hp	B

Plan 3 Etasje

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll
B	Snu trapp og heis i trapperom	13.09.18	HSve	
A	Flyttet yttervegger i trappehus og endret slagretning for dører til svalgang	12.09.18	AHer	

LOKALISERINGSFIGUR

PROSJEKT

Langhus Gård BBB3 - HUS 7

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

FASE: 01 - HOVEDPROSJEKT

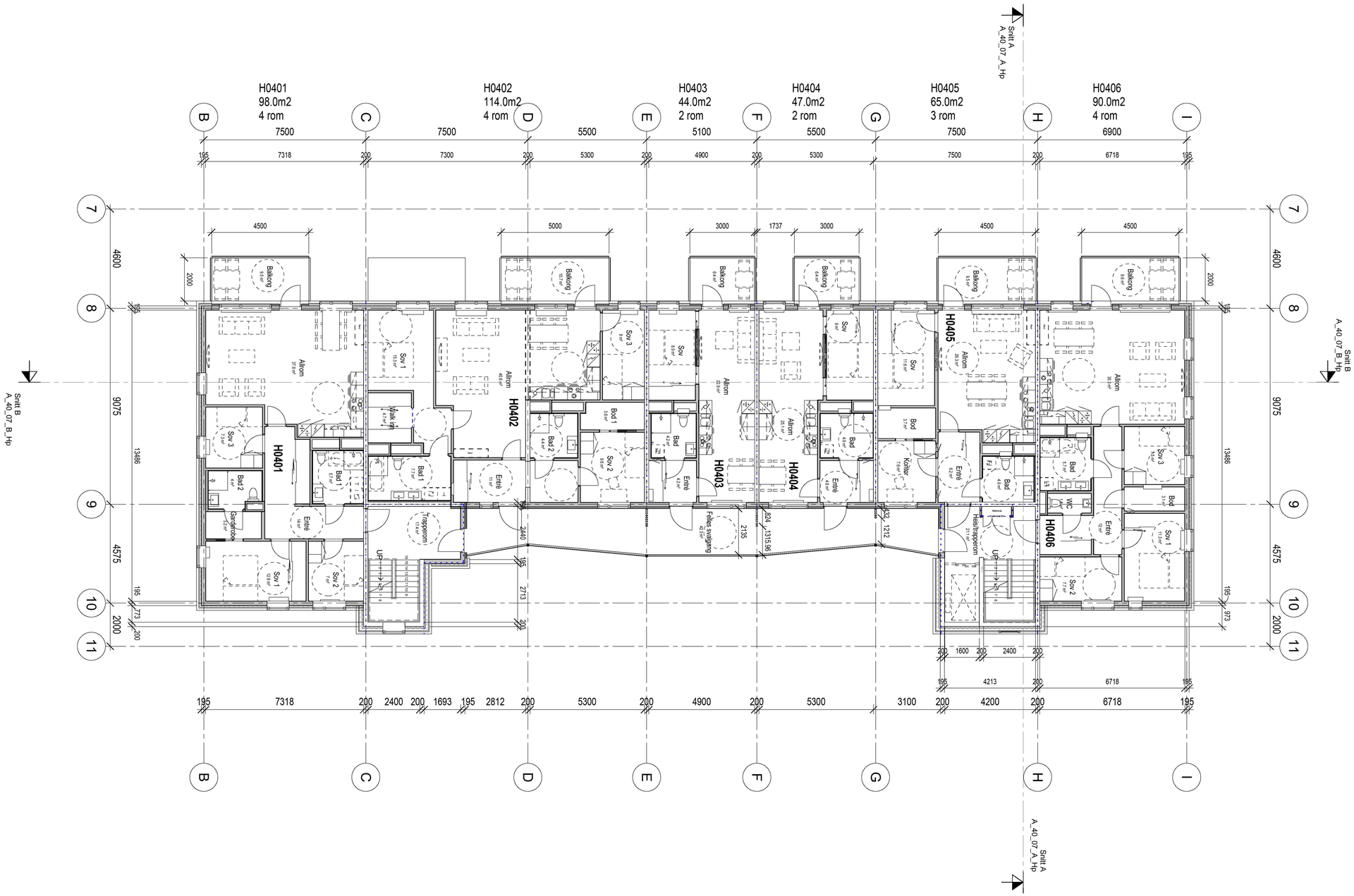
DATO:	TEGN:	KONT:	FAGL:
10.12.18	Axel Hermanns	Helge Jensen	Evy Eftestøl

Plan 3 Etasje

MÅLESTOKK:	PROSJEKTNR:	TEGNINGSNR:	REVISJON
1:100	110531	A_20_07_3_Hp	B

Copyright 2018 - JM Norge AS

Z:\Prosjekt\20181085 - Langhus Gård Delfelt BBB3 Ski kommune\06 Prosjekt\62 ARKITegninger\Skisseprosjekt\Hus 7\110531_A_110_Hus7.rvt



HENVISNINGER:

Se også PAN detaljer:

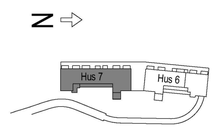
PAN-B 1.1.31-1 til PAN-B 1.1.31-10
PAN-B 1.1.8-1
PAN-B 3.12.1-1
PAN-B 3.14.5-1
PAN-B 3.15.7-C1
PAN-B 5.6.3-3
PAN-B 5.6.3-4

MÅLESTOKK:	PROSJEKTNR:	TEGNINGSNR:	REVISJON
1:100	110531	A_20_07_4_Hp	C

Plan 4 Etasje

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll
C	Snu trapp og heis i trapperom	13.09.18	HSve	
B	Flyttet yttervegger i trappehus og endret slagretning for dører til svalgang	12.09.18	AHer	
A	Endret Leilighet H0402 og H0502	11.09.18	AHer	

LOKALISERINGSFIGUR



PROSJEKT

Langhus Gård BBB3 - HUS 7

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

FASE

01 - HOVEDPROSJEKT

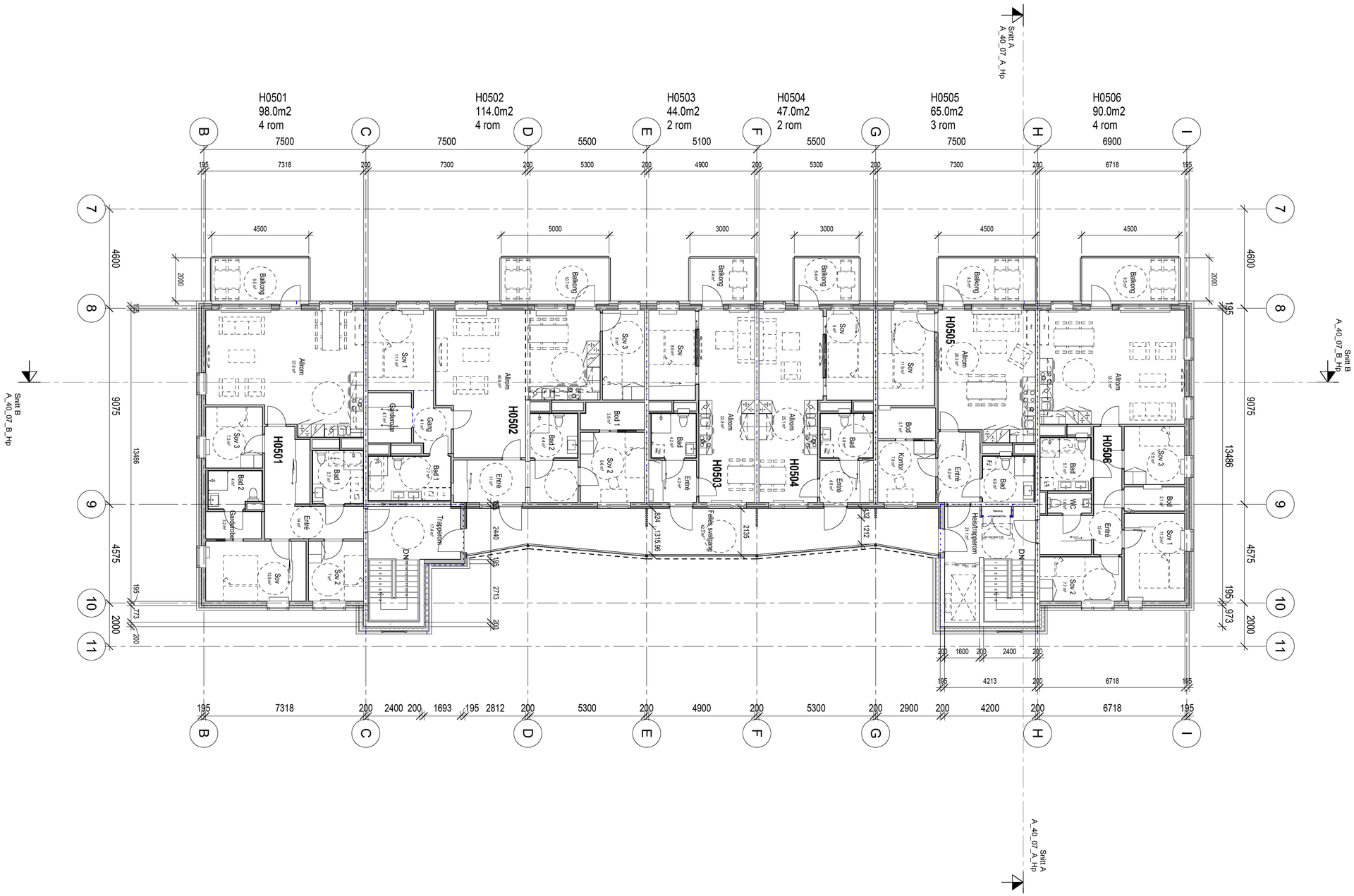
DATO:	TEGN:	KONT:	FAGL:
10/12/18	Axel Hermanns	Helge Jensen	Evy Eftestøl

Plan 4 Etasje

MÅLESTOKK:	PROSJEKTNR:	TEGNINGSNR:	REVISJON
1:100	110531	A_20_07_4_Hp	C

Z:\Prosjekt\20181085 - Langhus Gård Delfelt BBB3 Ski kommune\06 Prosjekt\62 ARK\Tegninger\Skisseprosjekt\Hus 7\110531_A_110_Hus7.rvt

Copyright 2018 - JM Norge AS



HENVISNINGER:

Se også PAN detaljer:

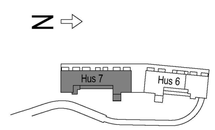
PAN-B 1.1.31-1 til PAN-B 1.1.31-10
PAN-B 1.1.8-1
PAN-B 3.12.1-1
PAN-B 3.14.5-1
PAN-B 3.15.7-C1
PAN-B 5.6.3-3
PAN-B 5.6.3-4

MÅLESTOKK:	PROSJEKTNR:	TEGNINGSNR:	REVISJON
1:100	110531	A_20_07_5_Hp	C

Plan 5 Etasje

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll
C	Snu trapp og heis i trapperom	13.09.18	HSve	
B	Flyttet yttervegger i trappehus og endret slagretning for dører til svalgang	12.09.18	AHer	
A	Endret Leilighet H0402 og H0502	11.09.18	AHer	

LOKALISERINGSFIGUR



PROSJEKT

Langhus Gård BBB3 - HUS 7

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

FASE: 01 - HOVEDPROSJEKT

DATO:	TEGN:	KONT:	FAGL:
24/08/18	Axel Hermanns	Helge Jensen	Evy Eftestøl

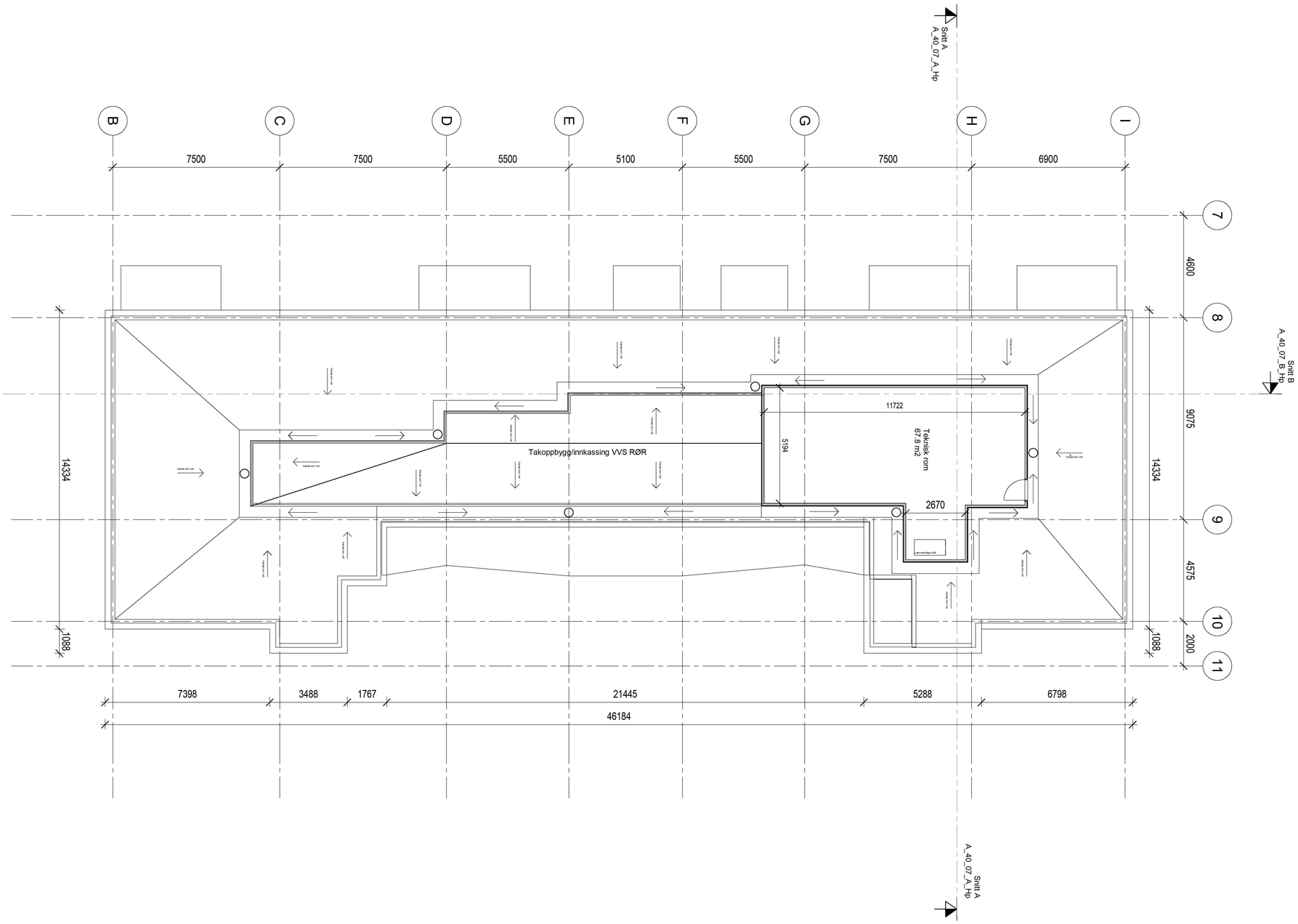
Plan 5 Etasje

MÅLESTOKK:	PROSJEKTNR:	TEGNINGSNR:	REVISJON
1:100	110531	A_20_07_5_Hp	C

A_20_05 (M)
1 : 100

Z:\Prosjekt\20181085 - Langhus Gård Delfelt BBB3 Ski kommune\06 Prosjekt\62 ARK\Tegninger\Skisseprosjekt\Hus 7\110531_A_110_Hus7.rvt

Copyright 2018 - JM Norge AS



HENVISNINGER:

Se også PAN detaljer:

Gesims - yttervegg med tegl PAN-B 4.4.1-1
Tak - isolasjon PAN-B 4.4.4-1
Tak - fallforhold, sluk og tek. installasjoner PAN-B 4.4.4-2
Tak - Fall til renne med sluk PAN-B 4.4.4-3
Takoppbygg flate tak PAN-B 4.4.5-1

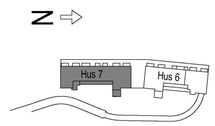
Sluk plasseres av RIVA i samråd med leverandør

MÅLESTOKK:	PROSJEKTNR:	TEGNINGSNR:	REVISJON
1:100	110531	A_20_07_6_Hp	

Takplan - plan 06

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll

LOKALISERINGSFIGUR



PROSJEKT

Langhus Gård BBB3 - HUS 7

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

FASE

01 - HOVEDPROSJEKT

DATO:	TEGN:	KONT:	FAGL:
10.12.18	AHer	EEft	HSve

Takplan - plan 06

MÅLESTOKK:	PROSJEKTNR:	TEGNINGSNR:	REVISJON
1:100	110531	A_20_07_6_Hp	

Z:\Prosjekt\20181085 - Langhus Gård Delfelt BBB3 Ski kommune\06 Prosjekt\62 ARK\Tegninger\Skisseprosjekt\Hus 7\110531_A_110_Hus7.rvt

Copyright 2018 - JM Norge AS

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Arnljot Kjeldaas' vei 68, 1405 LANGHUS NORDRE FOLLO kommune

gnr. 122, bnr. 157, snr. 10

Markedsverdi

4 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 21.01.2026 **Rapportdato:** 23.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22477-1090 **Referansenummer:** IP1105

Foretak: HAALAND TAKST AS **Takstingeniør:** Norvald Haaland

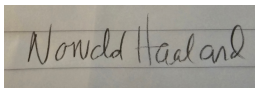
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Haaland Takst AS

Haaland Takst AS utføre Tilstandsrapport, reklamasjonstakst, næringstakst og skadetakst både for private og bedriftskunder. Haaland takst tar også på seg mindre prosjektleder oppdrag og bygge oppdrag. Med 30 års erfaring innen tømrer/byggebransjen både innen nybygg og rehabilitering av små og store byggeprosjekt har Norvald stor innsikt i det byggetekniske. Videreutdannet som fagskole ingeniør på teknisk fagskolen inne bygg og anlegg. Takst utdanning fra byggmesterens takstseringsforbund som er et forbund som er fokusert på høy faglig kunnskap med byggmester erfaring.



Rapportansvarlig



Norvald Haaland

norvald@htakst.no

909 64 988





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er godt vedlikehold og pent bruk uten noe form for slitasje, noen sprekker i noen innvendige hjørner.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Yttervegger i bindingsverk med vedlikeholdsfrie plater
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med beslag utvendig. Kontroll og funksjon er utført og funnet i orden.
Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt. og malt balkongdør i tre med glassfelt og beslag utvendig.
Balkong med utgang fra stue. Delvis takoverbygg fra balkong som ligger i etasje over. Dekke på balkong er dekket med plastgulv, det mankerer noen plater i hjørnet.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte slette flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører. skyvedører til soverom.
Glassfelt i dør mellom entre og kjøkken/stue.
skyvedørs garderobe på soverom og ved entre.
Det er en sprekk i dørkarm til bad som går på reklamasjon til entreprenør.
Det er noen sprekker i hjørner og mellom overskap og tak.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket har malte flater med spotter.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant med frontpanel, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra soverom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
kjøkken type Marbodal.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad. Røsrskap for både vann og radiatorer.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er radiatorer med sentral oppvarming.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
40 amp. 9 stk automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomt er fellesarealer. Parkeringsplass i felles parkeringskjeller.

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

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.
Sprinkleranlegg, brannalarm og slukkeapperat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	52 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	52 m²
Totalpris	4 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 150 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

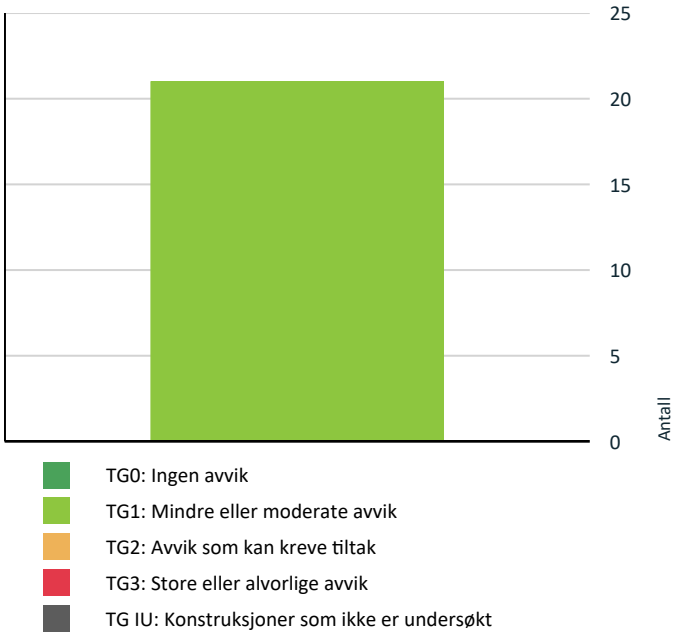
Boligbygg med flere boenheter

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

Bygget har ferdig attest.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2021

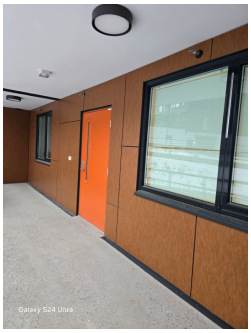
Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

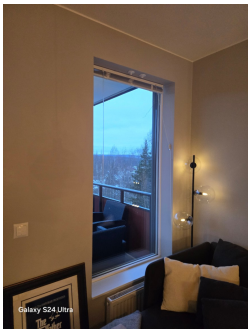
TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med vedlikeholdsfrie plater



TG 1 Vinduer

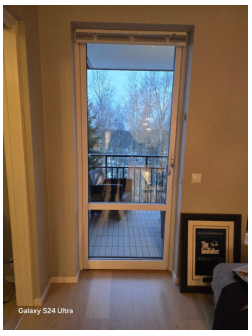
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med beslag utvendig. Kontroll og funksjon er utført og funnet i orden.



TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt. og malt balkongdør i tre med glassfelt og beslag utvendig.







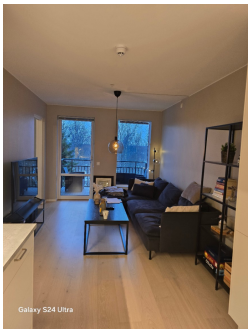
TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue. Delvis takoverbygg fra balkong som ligger i etasje over.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte slette flater.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

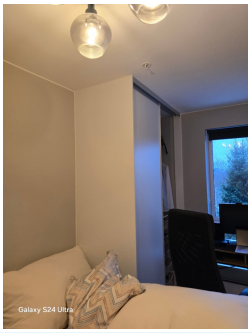
Innvendig har boligen malte glatte dører. skyvedører til soverom. Glassfelt i dør mellom entre og kjøkken/stue.





TG 1 Andre innvendige forhold

skyvedørs garderobe på soverom og ved entre.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malte flater med spotter.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant med frontpanel, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

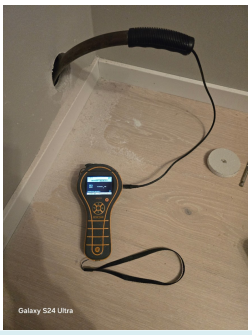
Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra soverom.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
kjøkken type Marbodal.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

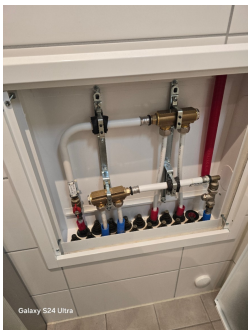
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad. Røsrskap for både vann og radiatorer.





TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er radiatorer som benyttes til oppvarming.

TG 1 Varmesentral

Det er sentral oppvarming.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

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.

40 amp. 9 stk automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

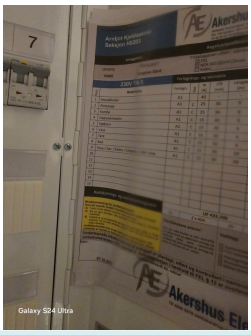
Generell kommentar

Det er foretatt en enkel visuell befaring på anlegget og det er registrert avvik ved visuell kontroll.

For å avdekke tilstand på det elektriske anlegget anbefales at det foretas en teknisk tilstandsrapport av anlegget i.h.h.t krav i NEK- 405- 2- 3:2023.

Tilstandsrapport





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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.
Sprinkleranlegg, brannalarm og slukkeapperat.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

52 m²/47 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 100 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 150 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 100 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Oppegårdveien 201 ,1405 LANGHUS 38 m² 1977 1 sov	31-08-2025	2 900 000	**3 350 000**	2 776	3 352 776	**88 231**
2	Oppegårdveien 205 ,1405 LANGHUS 38 m² 1980 1 sov	17-03-2024	2 965 000	**2 980 000**	6 742	2 986 742	**78 598**
3	Dalstunet 4C ,1405 LANGHUS 65 m² 2005 2 sov	20-03-2022	3 650 000	**3 950 000**	57 664	4 007 664	**61 656**
4	Dalstunet 6E ,1405 LANGHUS 66 m² 2008 2 sov	06-04-2025	4 200 000	**4 200 000**	67 508	4 267 508	**60 964**
5	Dalstunet 6A ,1405 LANGHUS 67 m² 2005 2 sov	21-12-2025	4 190 000	**4 200 000**	65 531	4 265 531	**60 936**
6	Dalstunet 4I ,1405 LANGHUS 66 m² 2005 2 sov	18-02-2025	4 250 000	**4 150 000**	71 000	4 221 000	**60 300**
7	Dalstunet 3G ,1405 LANGHUS 67 m² 2006 2 sov	13-05-2024	4 050 000	**4 000 000**		4 000 000	**57 143**
8	Dalstunet 3A ,1405 LANGHUS 66 m² 2006 2 sov	13-10-2024	3 980 000	**3 940 000**		3 940 000	**56 286**

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	**1 650 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 650 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 150 000**

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

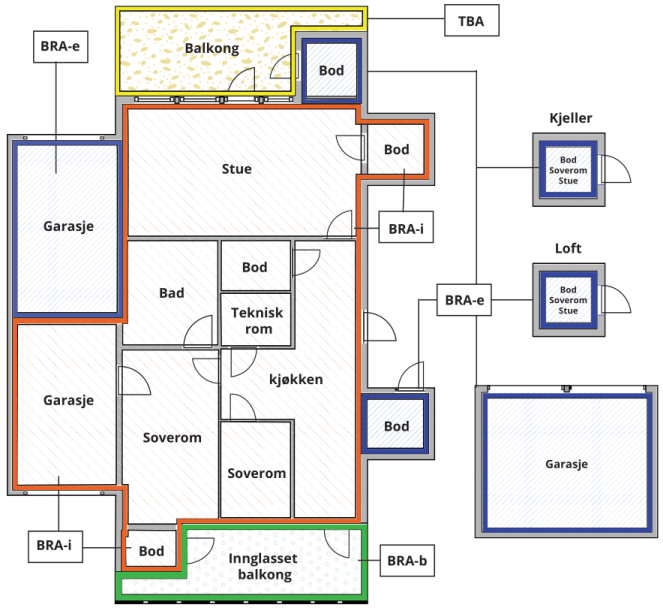
Hva er måleverdig areal?

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)**
Etasje	47	5		52	6
SUM	**47**	**5**			**6**
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal er oppmålt på stedet. Bod i fellesrom i kjeller. TBA er terrasse. Garasjeplass i felles parkering i kjeller,

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Bygget har ferdig attest.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	0	47

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2026	Norvald Haaland	Takstingeniør
	Kristoffer Dyrhaug Lund	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	122	157		10	4377 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Arnljot Kjeldaas' vei 68

Hjemmelshaver
Lund Kristoffer Dyrhaug

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig og barnevennlig område på Langhus med nærhet til alt du trenger i en hektisk hverdag

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei til private veier inne på området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via privat stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledninger.

Regulering

Regulert område

Om tomten

Fellesareal opparbeidet med asfalt . Parkering i parkeringskjeller.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.