NORDVIK

Tussestien 1G

4 soverom | 134 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Tussestien 1G

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
27	Om boligen
37	Nabolagsprofil
39	Vedlegg
55	Egenerklæringsskjema
62	Andre vedlegg
153	Kontaktinfo
156	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
159	Forbrukerinformasjon om budgivning
160	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.02.2026









Nøkkelinformasjon

Attraktiv familiebolig fra 2012 med solrik takterrasse og uteplasser - Peis - Garasjeplass m/lader - 2 stuer & 4 soverom

Prisantydning	**6 300 000,-**
Omkostninger	**158 880,-**
Totalpris	**6 458 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 600,-**
BRA-i	**134 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**2012**
Eierform	**Eierseksjon**

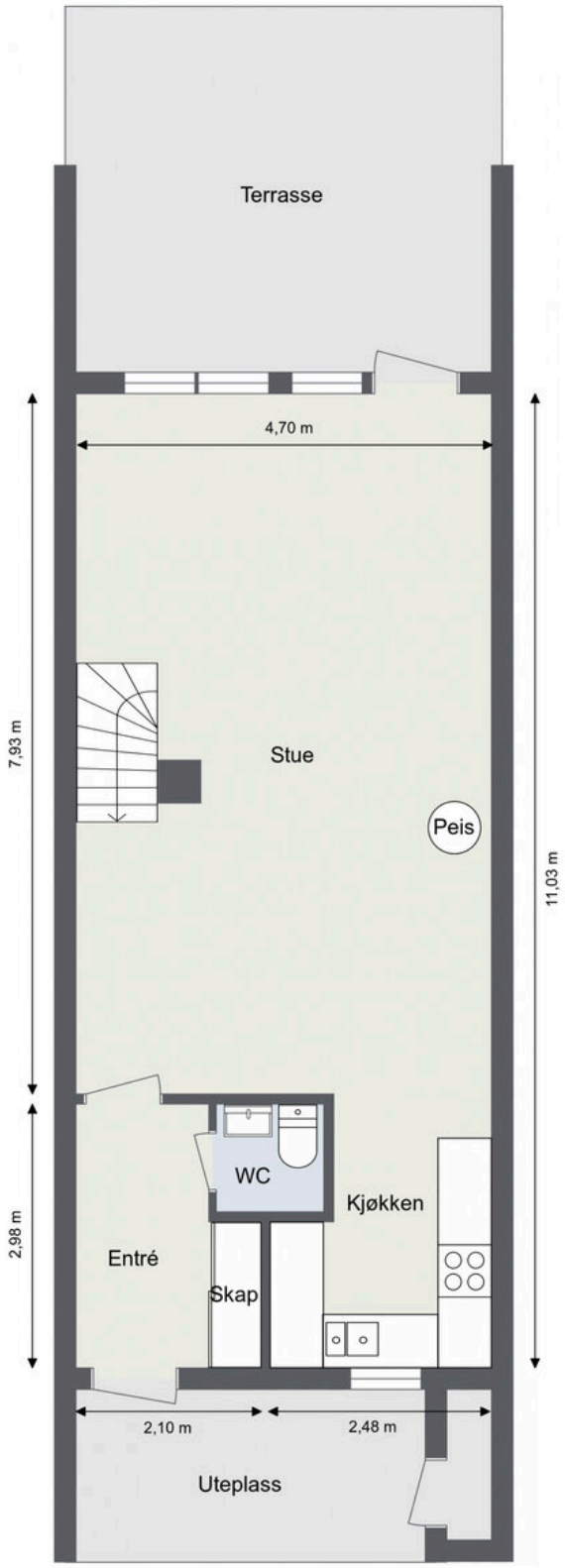
Kort fortalt

Velkommen til Tussestien 1G - Smakfull og innholdsrikt rekkehus over tre etasjer med gjennomgående god standard fra 2012. Boligen byr på hele 4 soverom og 2 stuer som gir fleksible soner for både hverdag og gjester. Fra loftstuen er det utgang til takterrasse på 19 kvm med gode solforhold. Fra stue/kjøkken i 1. etg er det terrasse på 20 kvm. Boligen er sentralt beliggende på Langhus med nærhet til forretninger, turområder og gåavstand til Vevelstad Stasjon.

Praktisk og innholdsrik bolig med attraktiv beliggenhet
To barnehager rett over gaten, samt kort vei til skole
Stilrent Sigdal-kjøkken med integrerte hvitevarer
Store vindusflater som slipper inn godt med lys
Garasje med elbil lader medfølger
Dagligvarer i umiddelbar nærhet
Nymalt kledning fra 2025
Stue med peis

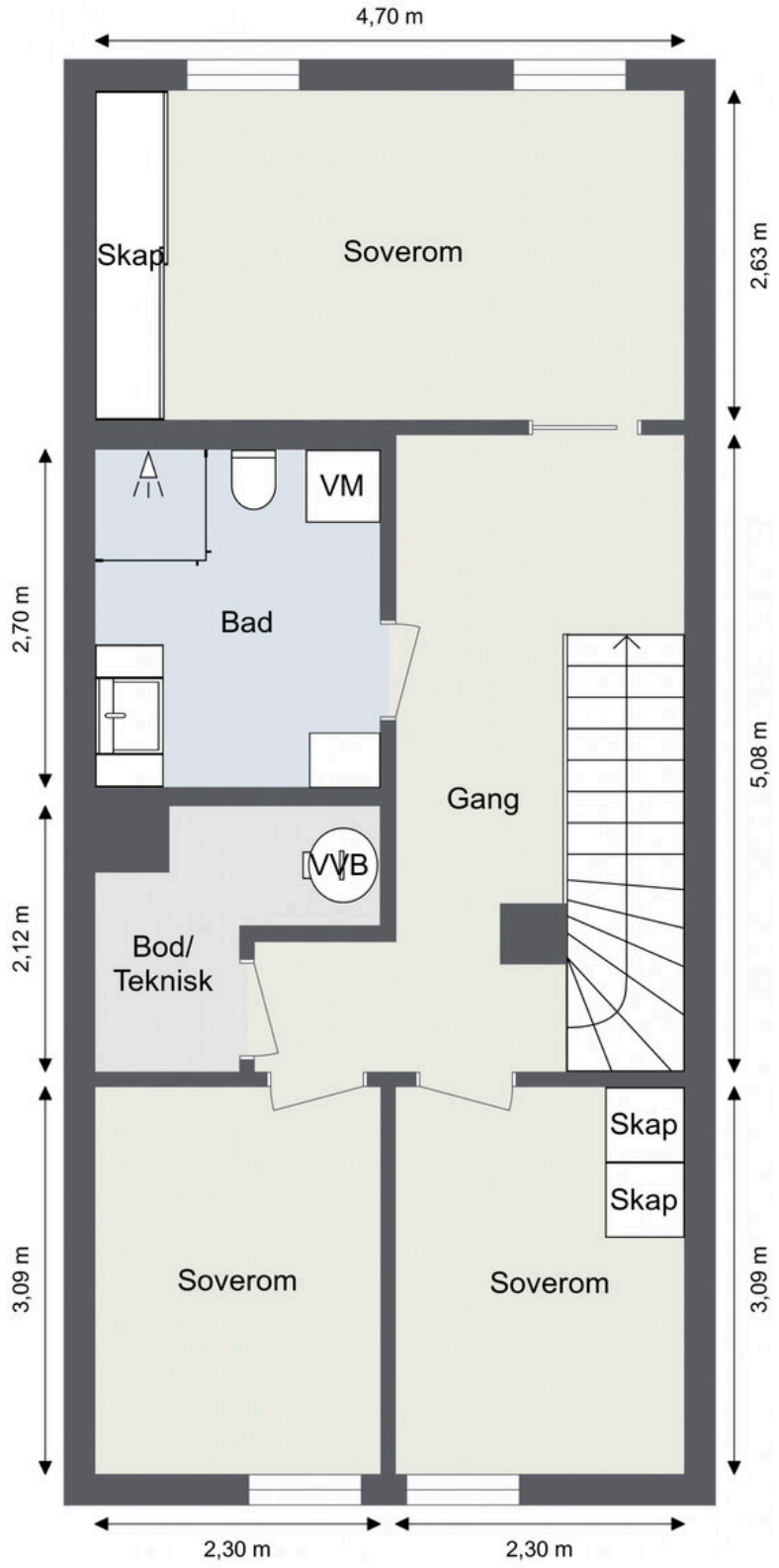
Kjeller
Total BRA: 6 kvm

Tyder



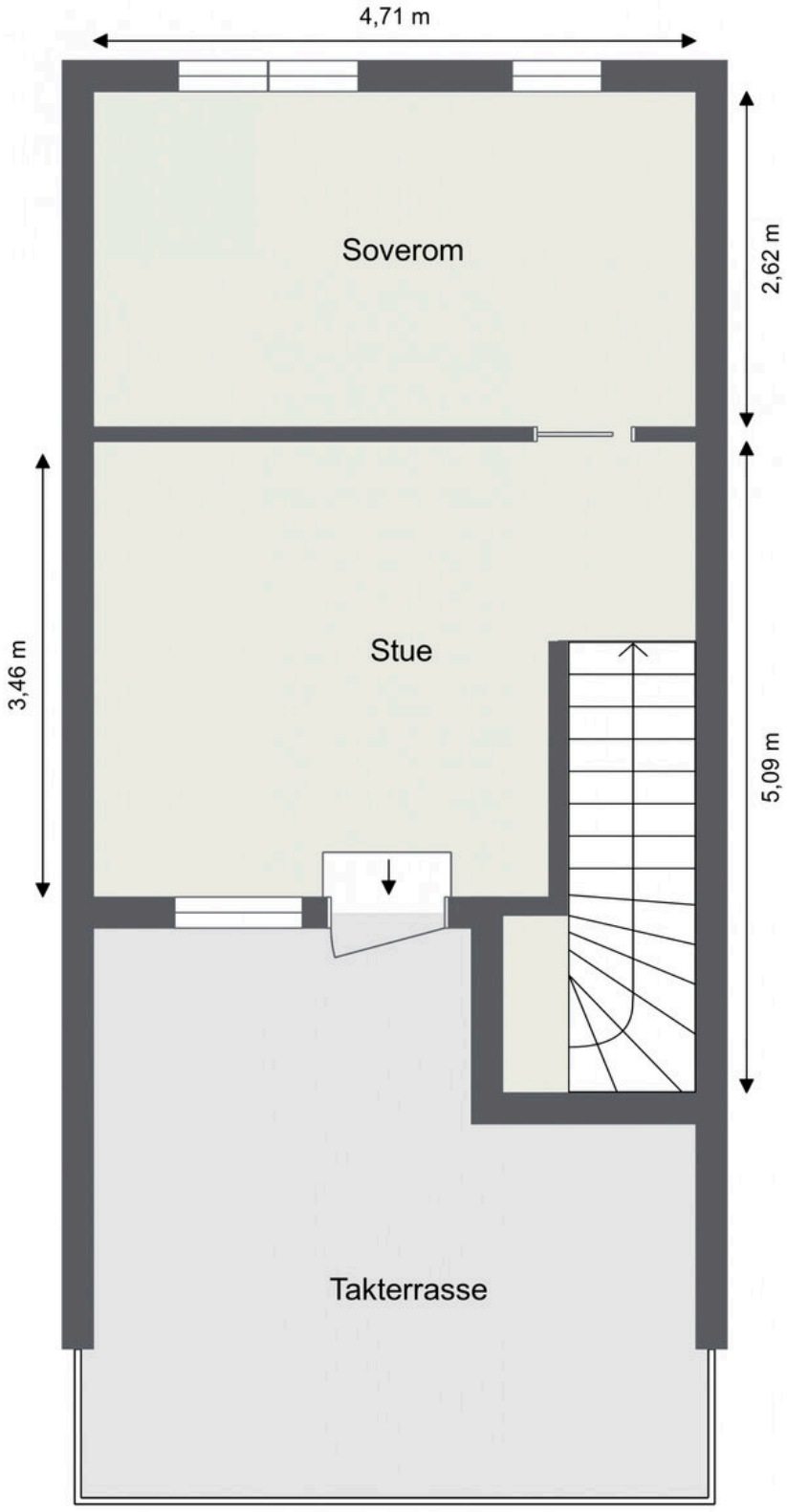
Kjeller
Total BRA: 6 kvm

Tyder



Kjeller
Total BRA: 6 kvm

Tyder








1G






SMEG


OIL
























SAMSUNG


























16

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0595/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Tussestien 1G, 1405 LANGHUS
Gnr 123, bnr 964, snr 5 i Nordre Follo kommune

Selgere
Eivind Bugge Halvorsen
Kine Margit Bugge Halvorsen

Kjøpesum og omkostninger
6 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
157 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
158 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
173 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 458 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 473 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2012

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 134 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 140 kvm
TBA: 39 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Wc, entré, kjøkken og stue.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 39 kvm. Terrasse med adkomst fra stue i 1.etasje på ca. 20 kvm og takterrasse med adkomst fra stue i 3.etasje på ca. 19 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Bad, gang, bod og tre soverom.
Total BRA: 52 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 30 kvm. Soverom og stue.
Total BRA: 30 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Bod i kjelleren på 5 kvm og bod i 1. etasje på 1 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Innhold
Rekkehus over tre etasjeplan med henholdsvis 1, 2. og 3. etasje, med en ekstern bod i kjeller, adkomst via nabobygg.

Kjeller: Ekstern bod på 5 kvm
1. etasje: Wc, entré, kjøkken og stue.
2. etasje: Bad, gang, tre soverom og bod.
3. etasje: Soverom og stue.

Boligen disponerer i følge eier en garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Standard
Kjøkkeninnredning:
Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter og benkeplate i steinkomposittt med underlimt kum. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.

Baderom:
Badet er i fra byggeår. Baderommet er helfliset med

varme i gulv og er utstyrt med baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

WC:
Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne. Det er observert automatisk vannstopper i vegg bak inspeksjonsluke.

Overflater på innvendige gulv:
- 1.etasje: Flislagte overflater i entrè og WC.
- 2.etasje: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett. Vinylbelegg i bod/ teknisk.
- 3.etasje: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.

Overflater på innvendige vegger:
Sparklet og malte plater.

Overflater på innvendig himling:
- Sparklet og malte plater.
- 1. etasje: Himlingshøyde ca. 2,40 m målt i stue.
- 2. etasje: Himlingshøyde ca. 2,40 m målt i gang.
- 3. etasje: Himlingshøyde ca. 2,42- 2,74 m målt i 3.etasje.

Ildsteder:
Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
- Avløpsrør i plast.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i teknisk rom/bod.
- Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
- Stakeluke er ikke lokalisert.
- Hovedstoppekran er lokalisert i teknisk rom/bod.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på ca. 198 liter, produsert i 2012, montert i teknisk rom. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad, kjøkken og WC, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte under dører.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer, montert i entre.
Samsvarserklæring signert og datert 08.11.2012 er fremvist for følgende arbeider: Instillasjon i ny bolig i rekkehus fra Follohus AS i henhold til tegninger og tilbud.

Samsvarserklæring datert 05.11.2025 er fremvist for følgende arbeider: Bytte 6 stk downlights på bad og dimmer. Samsvarserklæring mangler signatur.

Andre elektrisk installasjoner:
Sentralstøvsuger er montert i bod, med uttak i i hver etasje.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
- Overflater på innvendige gulv: TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.
- Våtromsgulv på baderom: Det er registrert sprekker/riss i fliser i dusjsonen. Det er funnet bom under fliser enkelte steder. Vanntett sjikt ikke har overgått halvparten av forventet levetid.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Det er montert elbil lader på plassen.

Modernisering og påkostninger
Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025:
- Byttet spotter i badet oppe.
- Skiftet ut fuktskadet materiale på terrasse.
- Malt utvendig kledning.
- Montert lystette markiser på alle soveromsvindu fra Kjells Markiser.
- Ny terrassemarkise nede.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mr. Elektro AS. Byttet 6 downlights på bad og dimmer. Utført 05.11.26.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligen er bygget av Langhus Eiendom AS med Follohus AS som entreprenør. Alt av nødvendig dokumentasjon ligger i FDV perm.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TBA Entreprenør AS. Malerarbeid og bytting av råttne paneler. Arbeid utført Juni 2025.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Beskriv: Sentralventilasjonsanlegg ble renset Juni 2022. Pipe til peis har også blitt renset, men husker ikke når, ca 2022/2023.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Det er registrert riss/sprekker i fliser i

dusjsonen. Dette fremkommer også av tilstandsrapporten. I forbindelse med det så har vi også bestilt en ytterligere undersøkelse fra M-TETT. Den sier mye det samme som tilstandsrapporten samt gir et forslag til utbedring.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Det observeres skjeggkre kanskje én gang i måneden, hovedsaklig om vinteren, mindre om sommeren. Primært i første etasje i stuen.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Se kommentar på punkt 11.

Bygningssakkyndig
Matias Holter Løberg

Byggemåte
Fundamenter:
Betongfundamenter.

Drenering:
Etter gjeldene forskrifter skal det være fukttett sjikt/radonduk og isolasjon mellom bygningen og grunnen, og dreneringsrør i underkant av ringmuren. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter. Terreng bestående av tilnærmet flate masser og opparbeidet arealer rundt boligen.

Yttervegger:
Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger i bindingsverkskonstruksjon.

Utvendig kledning:
Yttervegger er kledd med stående og liggende malt trepanel. Det er observert luftespalte oppunder panelet på de punktene som ble undersøkt på befaringen.

Takkonstruksjon:
Pulttak i trekonstruksjon.

Taktekking og membraner:
Yttertaket og takterrassen er tekket med takpapp/membran.

Utvendig beslag:
Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene er ledet under terrasse og ned langs yttervegg.

Ytterdører:
- 1. etasje: Terrassedør med trelags isolerglass, fra byggeår. Isolert ytterdør med glassfelt.
- 3.etasje: Terrassedør med trelags isolerglass, fra byggeår.

Vinduer:
- Vinduer med tolags isolerglass, fra byggeår.
- Vindu i kjøkken med trelags isolerglass, fra byggeår.

Gulv på grunn:
Støpt betonggulv på grunn.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder:
Stålpipe fra ildsted i 1. etasje, gjennom etasjeskiller og over yttertak. Pipen har beslag over yttertak.

Terrasser:
- Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue i 1.etasje, ca. 20 kvm. Terrassebord på bjelkelag.
- Takterrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue i 3.etasje, ca. 19 kvm. Terrassebord på tilfaregulv, og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 105 cm.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
- Taktekking og membraner: Tekkingen har oppnådd halvparten av forventet levetid.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer på kjøkken medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Følgende medfølger:
- Garderobeskap på hovedsoverom.
- Skap på gjesterom.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
I følge vedtektenes § 3 skal enhver ny eier eller leietaker, gjelder også garasjeplass, meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører. Utleier/eier har plikt til å bestille postkasseskilt og sørge for dørklokkemerking med utseende tilsvarende som eksisterende skilt og merking. Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

Energi og oppvarming

Energimerking
B - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp med varmekabler i entré, samt på bad/ vaskerom, elektriske panelovner og vedfyring. I tillegg er det balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning som er montert med avtrekk i bad, kjøkken og WC.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om at de i 2025 hadde et strømforbruk på 14 263kWh.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 600,- pr. mnd.
Inkluderer: TV/bredbånd, strøm i fellesarealer, kommunale avgifter (knyttet til fellesarealer), snøkmåking og bygningsforsikring.

Kommunale avgifter
Kr 23 273,-pr. 2025

Fakturert beløp i 2025:
- Avløp: 10 099,83,-
- Feiing: 355,-
- Renovasjon: 3 055,96,-
- Vann: 9 762,08,-

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Strøm.
- Felleskostnader.
- Innboforsikring.
- Kommunale avgifter.
- Elbil lading.
- TV.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 901 700,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 606 799,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Internett og kabel-TV leveres av Telenor og er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Humlerekka Eierseksjonssameie, orgnr. 811 685 852

Om sameiet
Sameiet består av 11 seksjoner. Sameiet eier i tillegg en andel av bnr. 123, bnr. 65 i Ski kommune sammen med sameiene Blåveisstien, Hvitveisstien, Solsikten og Tussestien 1a.

Sameiets største prosjekt i 2025 var maling av fasaden. Dette arbeidet er ferdig utført og betalt.

Informasjon fra styreleder pr. 12.02.2026:
Tussestien 1 G har egen lader til hver parkeringsplass, og disse fungerer som de skal. I tillegg finnes det et felles ladeanlegg fra Defa i garasjen. Defa har imidlertid sluttet å produsere denne typen ladere. Det innebærer at dersom en lader blir defekt eller det oppstår tekniske problemer, kan det medføre ekstra kostnader. Styret har foreløpig ikke besluttet hvordan dette eventuelt skal løses. Slik situasjonen er nå, kan det bli nødvendig å bytte hele anlegget til en ny løsning ved feil, noe som i så fall vil medføre kostnader. Saken er omtalt og diskutert på årsmøtet – se protokoll for vedtak. Det er altså ikke behov for utskifting nå, men det kan bli aktuelt i fremtiden dersom det oppstår feil.

Forretningsfører
Saif Amin

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Regnskap for 2024:
Driftsinntekter på kr. 622 729,57. Driftskostnader på kr. 484 555,60. Resultat etter finansposter på kr. 142 608,97.

I flg. ekstraordinært årsmøte 16. juni 2025

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Det er pr. 09.02.2026 ikke fellesgjeld. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets husordensregler ligger vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt.

Sameiets forsikring
IF
Polisenr. SP1194099

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 42 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Nordre Follo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visnigsdagen.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Tussestien ligger i et populært og godt etablert boligområde på Langhus som er et attraktivt og barnevennlig tettsted mellom Ski og Oppegård. Her er det gangavstand til dagligvarebutikk, barneskole, barnehager, Langhus butikksenter og Vevelstad togstasjon.

Langhus er et attraktivt bosted med svært gode pendlermuligheter til Oslo. Tog og buss ligger i gangavstand, med både Langhus og Vevelstad stasjon i nærheten av boligen. Bussforbindelse ca. 200 meter unna tar deg effektivt til Ski stasjon, og med Follobanen når du Oslo S på ca. 11 minutter. Det er også enkel adkomst til E6, med kjøretid til Ryen på rundt 15 minutter under gode forhold. Området kombinerer sentral beliggenhet med landlige omgivelser og et godt utbygd kollektivtilbud.

Langhus grenser til Sørmarka, en del av Oslomarka, med flotte turmuligheter året rundt. Her er det skiløyper, skistuer og akebakker vinterstid, samt fiskevann, badeplasser og kanomuligheter om sommeren. Tussetjernet og Breivoll badeplass byr på populære bade- og friluftsområder.

Lokalsamfunnet er aktivt og familievennlig, med et bredt fritidstilbud. Langhus IL tilbyr blant annet håndball, fotball, basket, turn og golf. I tillegg finnes treningssentre, ridesenter, kino og bibliotek i nærheten, samt terrengsykkelstier og skiløyper. Tusenfryd ligger en kort kjøretur unna og gir ytterligere tilbud for hele familien.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av to rekkehus, datert 10.11.2016.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på

bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning med unntak av ett rom i 3. etasje. Rommet er byggesøkt og godkjent som oppholdsrom (stue) i 2012. Rommet er senere delt og fremstår i dag delvis benyttet som soverom.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål jf. reguleringsplan for "LANGHUSVEIEN 211 12/229", vedtatt 3. mars 2004.

Kommuneplaner:
Id: KPLAN2023
(https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
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: 1 335 m
Arealbruk: Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Nåværende

Reguleringsplaner:
Id: 229
(https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=229)
Navn: LANGHUSVEIEN 211
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 03.03.2004
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2165/229_bestemmelser1.pdf
Delarealer: 1 319 m
Formål: Bolig/Forretning/Kontor

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3207/123/964/5:
12.10.2011 - Dokumentnr: 828463 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:123 Bnr:964
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.2012 - Dokumentnr: 833108 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Tussestien 1a Eierseksjonssameie
Org.nr: 912 293 432
Overført fra: Knr:3207 Gnr:123 Bnr:964
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport
Fra: Langhus Eiendom AS
Org.nr: 993 426 016
Til: Tussestien 1a Eierseksjonssameie
Org.nr: 912 293 432

10.10.2012 - Dokumentnr: 841816 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/11

01.01.2020 - Dokumentnr: 247912 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0213 Gnr:123 Bnr:964 Snr:5

01.01.2024 - Dokumentnr: 51079 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3020 Gnr:123 Bnr:964 Snr:5

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
- Facilitec utfører snørydding, maskingstrøing og bortkjøring av snø for sameiet.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto. Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar

utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 56 700,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade fra kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport fra kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 156 120,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven.

Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. februar 2026

Megler
Thomas Ringsvold, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97199374

Megler 2
Ida Arneberg Bauer, Eiendomsmegler
Tlf. 91753255

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tussestien 1G

Nabolaget Sagstuvegen/Smedsrud - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Langhus skole (1-7 kl.)	**15 min**
435 elever, 20 klasser	1.3 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.)	**18 min**
285 elever, 13 klasser	1.4 km
Greverud skole (1-7 kl.)	**4 min**
523 elever, 27 klasser	2.2 km
Bøleråsen skole (1-7 kl.)	**6 min**
302 elever, 14 klasser	2.4 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 ...	**20 min**
465 elever, 25 klasser	1.6 km
Ski videregående skole	**8 min**
640 elever, 25 klasser	4.7 km
Drømtorp videregående skole	**10 min**
440 elever, 36 klasser	5.7 km

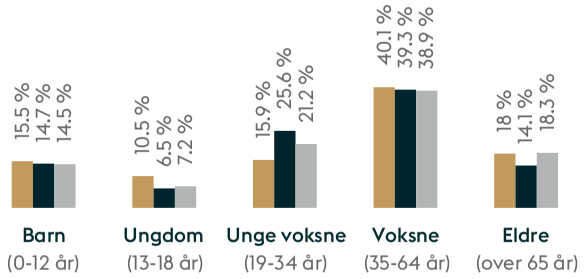
Offentlig transport

Gamle Vevelstadvei	**4 min**
Linje 81N, 580	0.3 km
Vevelstad stasjon	**8 min**
Linje L2, L2x	0.7 km
Oslo S	**22 min**
Totalt 24 ulike linjer	21.6 km
Oslo Gardermoen	**48 min**

Barnehager

Tussestien barnehage (0-5 år)	**2 min**
59 barn	0.2 km
Smedsrud barnehage (1-5 år)	**3 min**
60 barn	0.3 km
Hjertegryta barnehage (1-5 år)	**5 min**
28 barn	0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sagstuvegen/Smedsrud	1 112	430
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Langhus Idrettspark	14 min
Langhushallen og Stil Arena	15 min
Puls Langhus	10 min
PULS Bøleråsen	6 min

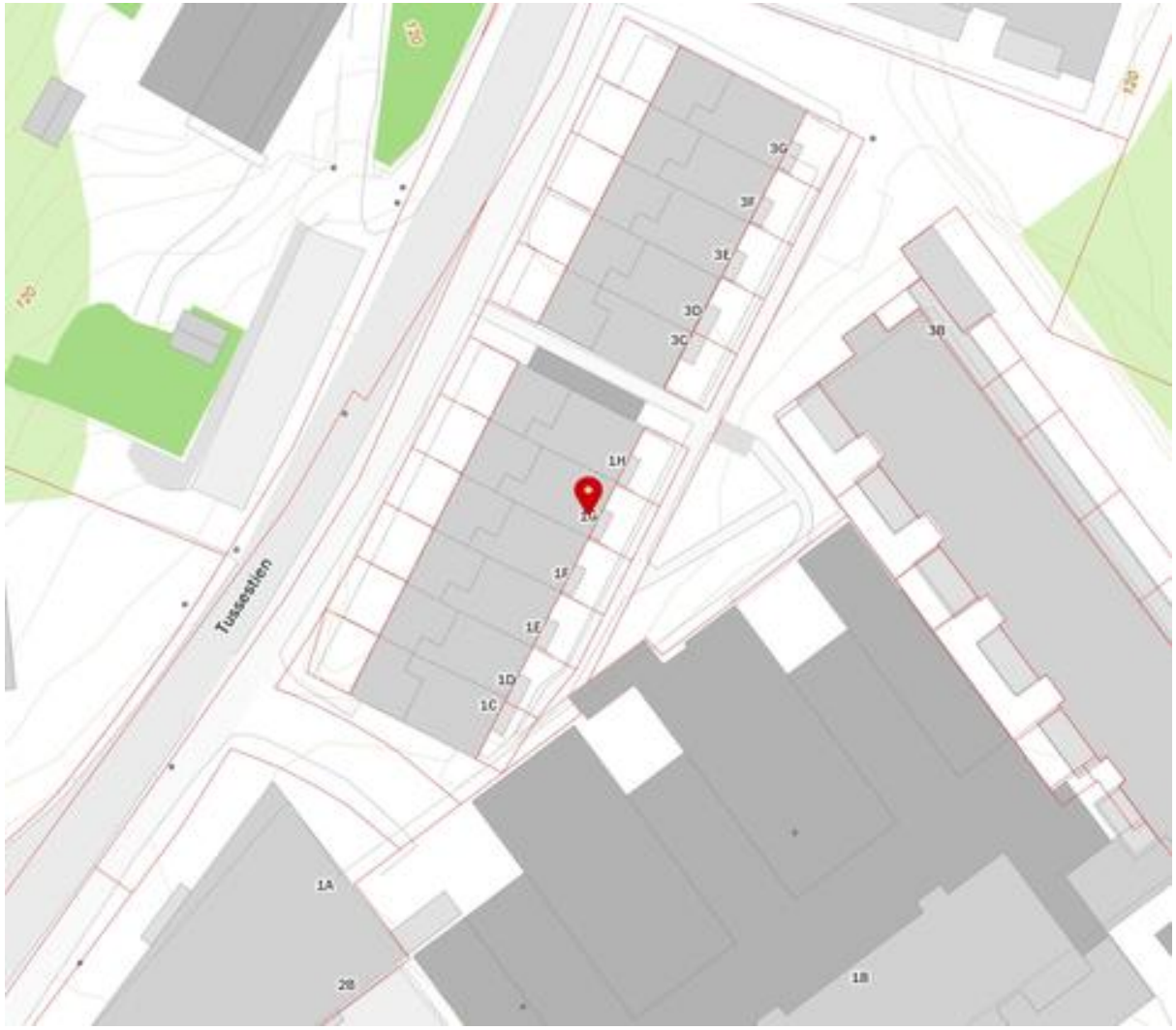
«Har bodd der i 34 år, flotte oppvekstvilkår for barn, nærhet til skole, barnehage, butikk, idrettshall og offentlig kollektivtrafikk»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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

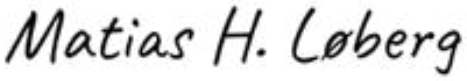
TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

TUSSESTIEN 1 G, 1405 LANGHUS

Gnr: 123 Bnr: 964 Seksjon: 5
3207 Nordre Follo kommune.
Selveier rekkehus

Dato befaring:	05/12/2025
Utskriftsdato:	16/02/2026
Oppdragsnummer:	98633
Referansenr:	



MATIAS LØBERG
ml@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Rekkehus over tre etasjeplan med henholdsvis 1, 2. og 3. etasje, med en ekstern bod i kjeller, adkomst via nabobygg. Boligen disponerer i følge eier en garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Standard

Bolig med normal standard fra byggeåret.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025:
– Byttet spotter i badet oppe.
– Skiftet ut fuktskadet materiale på terrasse.
– Malt utvendig kledning

Referansenivå

Boligen er oppført i 2012, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Taktekking og membraner
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Eivind Bugge Halvorsen & Kine Margit Bugge Halvorsen
Takstmenn:	Matias Løberg
Befaring/tilstede:	Eier: Eivind Bugge Halvorsen & Kine Margit Bugge Halvorsen, Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Selveier rekkehus
Tilknytning vann:	Offentlig tilknyttet.
Tilknytning avløp:	Offentlig tilknyttet.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3207 Nordre Follo Gnr: 123 Bnr: 964 Seksjon: 5
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	1 / 11
Hjemmelshaver:	Eivind Bugge Halvorsen & Kine Margit Bugge Halvorsen
Adresse:	Tussestien 1 G, 1405 LANGHUS

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	05/12/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	04/12/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	11/02/2026		Godkjente plantegninger er tilsendt via e-post.		

Bygninger på eiendommen

Selveier rekkehus

Bygningsdata

Byggeår	2012

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
1. etasje	52	52	0
2. etasje	52	48	4
3. etasje	30	30	0
Sum bolig:	134	130	4

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
1. etasje	Wc, Entré, Kjøkken, Stue	Ekstern bod
2. etasje	Bad, Gang, Tre soverom	Bod
3. etasje	Soverom, Stue	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
1. etasje	52	1	0	20
2. etasje	52	0	0	0
3. etasje	30	0	0	19
Sum bolig:	134	6	0	39
Sum BRA:	140			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Wc, Entré, Kjøkken, Stue	Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Gang, Bod, Tre soverom		
3. etasje	Soverom, Stue		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Brannskille

Beskrivelse: Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning med unntak av ett rom i 3. etasje er byggesøkt og godkjent som oppholdsrom (stue) i 2012. Rommet er senere delt og fremstår i dag delvis benyttet som soverom.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er fremvist FDV dokumentasjon for boligen.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. TG: IU

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse: Etter gjeldene forskrifter skal det være fukttett sjikt/radonduk og isolasjon mellom bygningen og grunnen, og dreneringsrør i underkant av ringmuren. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter.

Terreng bestående av tilnærmet flate masser og opparbeidet arealer rundt boligen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger i bindingsverkskonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk. TG: 1

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med stående og liggende malt trepanel. Det er observert luftespalte oppunder panelet på de punktene som ble undersøkt på befaringen.
Tilstandsvurdering:	Det er observert musebånd enkelte steder, men kledningen ligger tett mot bakken, noe som gjør inspeksjon av nedre del av fasaden utfordrende. Under flere vinduer er det registrert lekter med liten spalte, i stedet for musebånd. Utvendig panel skal i henhold til teknisk forskrift avsluttes min. 30 cm over utvendig terreng. I enkelte tilfeller kan det være mindre dersom utvendig fallforhold på grunnmur faller fra bygningen. I dette tilfellet er utvendig panel avsluttet for nære terreng. Dette kan medføre redusert levetid på nedre del av panelet, samt begrenset lufting dersom terreng/snø/is er på et nivå som dekker nedre del av panelet. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Pulttak i trekonstruksjon
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Det er innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført. TG: 1

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket og takterrassen er tekket med takpapp/membran.
Tilstandsvurdering:	Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-30 år. Tekkingen har oppnådd halvparten av forventet levetid. Membran/tettesjikt på terrassen er overbygd med tilfaregulv, og terrassebord. Tettesjiktet lar seg ikke besiktige, og vurderingen er kun basert på alder TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene er ledet under terrasse og ned langs yttervegg.
Tilstandsvurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet har beslag ikke oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til TG 1 TG: 1

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:	1. etasje: Terrassedør med trelags isolerglass, fra byggeår. Isolert ytterdør med glassfelt. 3.etasje. Terrassedør med trelags isolerglass, fra byggeår.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, fra byggeår. Vindu i kjøkken med trelags isolerglass, fra byggeår.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Dør med glassfelt mellom entrè og stue. Skyvedør til ett soverom i 2.etasje. For øvrig glatte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue i 1.etasje, ca. 20 m². Terrassebord på bjelkelag. Takterrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue i 3.etasje, ca 19 m². Terrassebord på tilfarergulv, og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 105 cm.
Tilstandsvurdering:	Selve tekkingen på takterrassen er vurdert i punkt "taktekking" TG: 1

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. ¨
Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan i stue, kjøkken og entre.	
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.	TG: 1

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Stålpipe fra ildsted i 1. etasje, gjennom etasjeskiller og over yttertak. Pipen har beslag over yttertak.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue	
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.	TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i teknisk rom/bod. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Stakeluke er ikke lokalisert. Hovedstoppekran er lokalisert i teknisk rom/bod.	
Tilstandsvurdering:	Stoppekran, vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.	TG: 1

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 198 liter, produsert i 2012, montert i teknisk rom. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad, kjøkken og WC, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte under dører. Er avtrekk undersøkt med ark eller røykampull? Ja, tilfredsstillende avtrekk
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer, montert i entre. Samsvarserklæring signert og datert 08.11.2012 er fremvist for følgende arbeider: - Instillasjon i ny bolig i rekkehus fra Follohus AS i henhold til tegninger og tilbud. Samsvarserklæring datert 05.11.2025 er fremvist for følgende arbeider: - Bytte 6 stk downlights på bad og dimmer. Samsvarserklæring mangler signatur. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeår. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	Elektrisk gulvvarme i entre og bad i 2.etasje.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Andre elektrisk installasjoner

Beskrivelse:	Sentralstøvsuger er montert i bod, med uttak i i hver etasje,
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnende ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. 2. etasje: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i gang og soverom. 3. etasje: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue og soverom/kontor.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. Lite avvik i soverom, men hele rommet virker å være litt lavere. TG: 1

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:	Vinkeltrapper og rekkverk i tre.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i steinkompositt med underlimt kum. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert. Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	1.etasje: Flislagte overflater i entrè og WC. 2.etasje: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett. Vinylbelegg i bod/ teknisk. 3.etasje: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	1. etasje. Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
1. etasje: Himlingshøyde ca. 2,40 m målt i stue.
2. etasje: Himlingshøyde ca. 2,40 m målt i gang.
3. etasje: Himlingshøyde ca. 2,42- 2,74 m målt i 3.etasje.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er observert automatisk vannstopper i vegg bak inspeksjonsluke. TG: 1

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i fra byggeår.
FDV dokumentasjon er fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er registrert sprekker/riss i fliser i dusjsonen. Forholdet gir økt risiko for fuktinntrengning og bør utbedres for å sikre tilfredsstillende tetthet i våtsonen.

Det er funnet bom under fliser enkelte steder. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug i nevnte område.

Vanntett sjikt ikke har overgått halvparten av forventet levetid, det bemerkes dog at det nærmer seg.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vanntett sjikt ikke har overgått halvparten av forventet levetid, det bemerkes dog at det nærmer seg. TG: 1

Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter..

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Det ble benyttet eksisterende hull fra tilstøtende soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Halvorsen, Eivind Bugge	9578-5993-4-1787946	2026-01-20 18:58:08
Halvorsen, Kine Margit Bugge	9578-5995-4-1574444	2026-01-20 19:51:07

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
20. jan. 2026

Oppdragsnummer
13-0595/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tussestien 1G, 1405 LANGHUS

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Eivind Bugge Halvorsen, Kine Margit Bugge Halvorsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. juni 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP1194099
Forsikret i: IF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mr. Elektro AS. Byttet 6 downlights på bad og dimmer. Utført 05.11.26.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligen er bygget av Langhus Eiendom AS med Follohus AS som entreprenør. Alt av nødvendig dokumentasjon ligger i FDV perm.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TBA Entreprenør AS. Malerarbeid og bytting av råttne paneler. Arbeid utført Juni 2025.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Sentralventilasjonsanlegg ble renset Juni 2022. Pipe til peis har også blitt renset, men husker ikke når, ca 2022/2023.

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Det er registrert riss/sprekker i fliser i dusjsonen. Dette fremkommer også av tilstandsrapporten. I forbindelse med det så har vi også bestilt en ytterligere undersøkelse fra M-TETT. Den sier mye det samme som tilstandsrapporten samt gir et forslag til utbedring.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det observeres skjeggkre kanskje én gang i måneden, hovedsaklig om vinteren, mindre om sommeren. Primært i første etasje i stuen.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Se kommentar på punkt 11.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 13-0595/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Halvorsen, Kine Margit Bugge	**2026-01-20**	**Halvorsen, Eivind Bugge**	**2026-01-20**

Identifikasjon

bankID Halvorsen, Kine Margit Bugge

Identifikasjon

bankID Halvorsen, Eivind Bugge

Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Tussestien 1 G
Postnr	1405
Sted	LANGHUS
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	123
Bnr.	964
Seksjonsnr.	5
Festenr.	
Bygn. nr.	300206376
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1239485
Dato	19.03.2021



Innmeldt av	Tommy Grav

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	2012
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	137
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tussestien 1 G
Postnr/Sted: 1405 LANGHUS
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 19.03.2021 12:14:49
Energimerkenummer: A2021-1239485
Ansvarlig for energiattesten: Tommy Grav
Energimerking er utført av: Tommy Grav

Gnr: 123
Bnr: 964
Seksjonsnr: 5
Festenr:
Bygnnr: 300206376

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Vår ref: 13-0595/25
Oslo, 20.01.2026

Megleropplysninger på Tussestien 1G - gnr. 123, bnr. 964, snr. 5 i Nordre Follo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Eivind Bugge Halvorsen	Tussestien 1 G, 1405 Langhus	03.06.1987
Kine Margit Bugge Halvorsen	Tussestien 1 G, 1405 Langhus	22.08.1983

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn: Saif Amin	Tlf.: 47634197	E-post.: styret@humlerekka.no	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune
Sameiets org.nr:		Tomten er ☐ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: IF SP1194099			
Har sameiet hussoppforsikring?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.: IF SP1194099		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:	IG nr. 5	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Ja			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr: 50-70K	

DYREHOLD		
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Selv eier

FREMLEIE/GODKJENNELSE			
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	x	x	x	x	x	x
2						
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? IK			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr				
Har sameiet formue?		☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr IK		Seksjonens andel formue? Kr IK	

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER				
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3600	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr
Forfallsdato:	11 hver/mnd	Fellesutgiftene inkluderer:	TV,internett, hus forsikring,felles ved	
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato	

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN			
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:	

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:	
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:	
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:	

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:

12.02.2026
Sted, dato

Saif.Amin
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post i.arnebergbauer@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

Bygdøy Alle Eiendom AS
Org.nr.: 914457750
Bygdøy Alle 34
0265 Oslo

Med vennlig hilsen

Ida Arneberg Bauer
Eiendomsmegler
+47 917 53 255 / i.arnebergbauer@nordvikbolig.no

Midlertidige
HUSORDENSREGLER
for Humlerekka eierseksjonssameie

Husordensreglene er ikke vedtatt av sameiermøtet, men styret har besluttet at reglene skal gjelde som en tilpasningsdyktig prøveordning frem til sameiermøtet 2016. Styret tar sikte mot at husordensregler skal vedtas da.

1. GENERELT

Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.
Vedtektene henviser til Husordensreglene, som bare kan endres med vedtak på sameiermøte.
All henvendelse til styret, eventuelle klager eller forslag sendes skriftlig til styret, v/styreleder.

Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder.
Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 27.

2. OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET/SEKSJON

I følge vedtektenes § 3 skal enhver ny eier eller leietaker, gjelder også garasjeplass, meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører.

Utleier/eier har plikt til å bestille postkasseskilt og sørge for dørklokkemerking med utseende tilsvarende som eksisterende skilt og merkning.

Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

3. SØPPEL

Søppelkassene er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir.
Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i søppelcontainer i søppelhuset. Er alle søplekassene fulle, skal søppla tas med til nærmeste ledige container. Papp og papir skal legges i papircontainere i sammenbrettet stand. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.
Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.

4. PARABOLER, BLOMSTERKASSER, MARKISER, REKKVERK

Private antenner, paraboler og liknende utstyr er tillatt på balkonger og terrasser såfremt det er innenfor rekkverket, og ikke til sjenanse for andre.
Blomsterkasser skal henges på innsiden av balkongrekkverket. Blomsterkasser må ikke være til sjenanse for naboene med hensyn til jord- og vannsøl.
Det er bare tillatt å bruke fargen SATTLER 314013 på markiser. Utvendig veggfarge = JOTUN FYN, kontrastfarge utvendig = 5040-Y50R+SS018+RB006

5. BRUK AV LEILIGHETEN/SEKSJONEN

5.1. Den enkelte sameier/beboer bed om å sørge for ro i seksjonen mellom klokken 2300 og 08.00. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet! Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant.

5.2. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, kan bare foregå på hverdager mellom klokken 0800 og 2000, og helger mellom klokken 1200 og 1800.

5.3. Sameiere/beboere er ansvarlige for at ingen av dem man gir adgang til seksjonen lager ubehag/ulempe for øvrige sameiere/beboere eller gjør skade på felles eiendom.

6. BRUK AV GARASJE

Bruk av egen garasje skal ikke være til sjenanse for andre seksjonseiere/beboere. Oppsamling av unødvendig skrot på egen garasjeplass er ikke tillatt. Garasjen kan heller ikke brukes til vaskeplass.. Lagring av brennbart materiale er ikke tillatt. Også oppbevaring av gass er forbudt.

Vis forsiktighet ved utleie av garasjeplass til personer som ikke bor i sameiet.

Besøkende oppfordres til å benytte seg av gjesteparkering utenfor ICA.

7. FELLESAREALER

7.1. Felles parkeringsplass utenfor seksjon 3 F/G er kun for av/påstigning, eller av/pålasting. Ikke parkering over lang tid.

7.2. Det skal vises varsomhet ved flytting, og dørpumper skal aldri frakobles. Skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.

7.3. Ingen private gjenstander (søppel, byggematerialer e.l.) skal oppbevares i garasje eller være til hinder og/eller sjenanse for andre sameiere/beboere, og vil bli fjernet for eiers regning og risiko. Sykler skal plasseres primært i sykkelstativene eller på anviste plasser.

7.4. Foreldre/foresatte har ansvar for egne barns lek og generelle oppførsel og må påse at grøntareal og lekeareal med apparater på området blir tatt vare på.

Driftsinntekter	
3200	Salgsinntekt varer, unntatt for mva
3601	Leieinntekt fast eiendom, unntatt for mva
3620	Annen leieinntekt
Sum driftsinntekter	

Driftskostnader	
5900	Honorarer ikke oppgavepliktig
5911	Kantine, snacks og drikke til kontoret
6200	Strøm og brensel til produksjon (ved, gass, fyringsolje, kull og annet brensel)
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.
6341	Strøm og oppvarming av lokaler
6360	Renhold av lokaler
6399	Annen kostnad lokaler
6420	Leie datasystemer
6490	Annen leiekostnad
6551	Data, telefon og andre kontormaskiner
6553	Programvare
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger
6620	Reparasjon og vedlikehold utstyr
6701	Revisjonshonorar
6795	Andre eksterne arbeidstimer (Fremmedytelse), ikke opplysningspliktig
6860	Møte, kurs, oppdatering o.l., med skattefradrag
6901	Telefon- og mobilabonnement
7400	Kontingent, med skattefradrag
7500	Forsikringskostnad
7770	Bank- og kortgebyr
Sum driftskostnader	

Driftsresultat
Sum driftsresultat

Finansinntekt og finanskostnad, ekstraordinære poster	
8040	Renteinntekt, skattefri
Sum finansinntekt og finanskostnad, ekstraordinære poster	

Resultat
Sum resultat

Denne perioden	Forrige periode
397 590,88	52 270,57
684 000,00	528 000,00
49 056,00	42 459,00
1 130 646,88	622 729,57

Denne perioden	Forrige periode
-18 000,00	-19 000,00
0	-2 430,70
-14 970,48	-81 748,53
-1 834,82	-1 357,70
-32 309,14	-14 621,52
-33 887,45	-43 488,88
-5 815,00	-9 222,00
-1 492,50	-1 417,50
-342	-342
-50 424,01	0
-987	-1 974,00
-970 659,88	-81 417,60
-275,75	0
-10 000,00	-10 000,00
-58 224,01	-89 870,02
-1 130,80	0
0	-48 353,15
-2 200,00	-2 130,00
-99 090,00	-77 148,00
-48	-34
-1 301 690,84	-484 555,60

Denne perioden	Forrige periode
-171 043,96	138 173,97

Denne perioden	Forrige periode
6 122,00	4 435,00
6 122,00	4 435,00

Denne perioden	Forrige periode
-164 921,96	142 608,97

Noter
Div. avregning nabo, samt engangsinnbetalinger knyttet til maling Husleieinntekt (økt husleie til 5000 deler av år) Avreg. Strøm garasje
Styrehonorar
komm. Utgifter
Snøbrøyting Felleskost. Boder og add secure Fiken regnskap Domene Canal digital Microsoft Maling og div Dugnad Regnskapsføring
Kabel tv og styrehonorar Utlegg dugnad
Huseiernes
Underskudd dekket av egenkapital

Langhus, 13.03 2025

Til seksjonseiere i Humlerekka eierseksjonssameie

"Innkalling til ordinært sameiemøte 2025"

Du/dere innkalles med dette inn til ordinært sameiemøte for Humlerekka eierseksjonssameie onsdag 02.april kl. 18:00 i garasjen eller ute om været tillater det.

På sameiemøte skal følgende saker behandles:

- Registrering av oppmøte
- Valg av møteleder
- Valg av møtesekretær
- Valg av to til å undertegne møteprotokollen
- Vurdering av om sameiemøte er lovlig innkalt
- Redegjørelse fra styret om styrets arbeid 2024
- Årsregnskap 2024
- Valg av nytt styre, revisorer
- Innmeldte saker, stryet og evt. beboere
    - Se egen saksliste
- Undertegning av møteprotokoll

Dersom du/dere ikke selv kan stille på sameiemøte, kan du/dere gi noen fullmakt til å møte på deres vegne. Fullmakten må være skriftlig, signert og datert, samt angi deres navn og navn på fullmektigen. Fullmakten fremlegges ved møtets begynnelse.

Vedlagt følger årsberetning, regnskap for 2024 med noter og revisjonsberetning (ettersendes).

Fristen for innmelding av saker var 14. mars, slik det ble informert om på forhånd via Facebook-gruppen.

Merk: Rett etter sameiemøte ønsker styret å holde et lite beboermøte hvor vi diskuterer, samsnakker og avklarer diverse saker som styret jobber med for tiden.

Med vennlig hilsen Styret

Årsmøte 2025

Humlerekka

Humlerekka Eierseksjonssameie
Org.nr.: 811685852

Dato og klokkeslett for gjennomføring av møtet:_____

Sted for avholdelse av møtet:_____

SAK 1	Organisering av møtet
Valg av møteleder:	[illegible]
Valg av referent:	[illegible]
Valg av to pers. til signering av protokoll:	[illegible]

SAK 2	Opptelling av stemmeberettigede

Det er 11 stemmer totalt, en pr eierseksjon/husstand

Godkjente stemmeberettigede tilstede: (tilstedeværende og fullmakter)	9

SAK 3	Godkjenning av innkalling og saksliste

Beboere skal ha 8 dagers varsel, samt mulighet å komme med forslag til saker på agenda.

Godkjent ja/nei:	JA

SAK 4	Behandling av styrets årsberetning

Styret gjennomgår beretningen

~~KOMA~~ [illegible]

[illegible]

[illegible]

SAK 5 Behandling av sameiets regnskap og revisjonsberetning

Regnskapsfører fremlegger regnskap og resultat

IKKE FAST I REVISJON

FOR I MOLDEN

SAK 6 Valg av styre

Styret skal erfaringsvis og fortrinnsvis ha 1 leder og 2 medlemmer (alternativt 1 medlem og 1 vara).
Man sitter i styret for 2 år av gangen.
Man bestreber å ikke skifte hele styret av gangen.

Innstilling fra styret:
Styreleder: Saif 1år igjen
Styremedlem: Chand 1 år igjen
Styremedlem: Morten (på valg)
Varamedlem: Regnskapsfører – Camilla 1 år igjen

Styret foreslår følgende nytt styre:
Styreleder: Saif Ul Amin
Styremedlem: Chand Svare
Styremedlem:
Vara: Camilla Fallsen

Thomas Erlandsen har meld inn til nye styremedlem.

Resultat valg 1: ENSTEMMIG
Resultat valg 2:

SAK 7 Valg av revisorer

Hvert år skal regnskapet revideres av minimum to personer, dette foregår over årsskiftet når regnskapet er avsluttet.

Revisorer velges for ett år av gangen.

valg revisor 1: EIVIND OG MORTEN
valg revisor 2:

SAK 8 Behandling saker fra styret

SAK 9 Behandling saker fra beboere

1. Fargeendring av fasaden i forbindelse med ny maling.

ENSTEMMIG.

FARGEN, CATRINE, SALG, CARINA;
KEMI
FETTVULCAN

Signering av møteprotokoll:

Signatur 1:

Signatur 2:

Styreberetning for Humlerekka eierseksjonssameie styreåret 24/25

1. Tillitsvalgte

På sameiets årsmøte 13. juni, 2024 Kl. 18.00 ble følgende styre valgt:

a. Styreleder	Saif Ul Amin
b. Styremedlem	Chand Svare
c. Styremedlem	Morten Blokkdal
d. Varamedlem	Camilla Fallsen

2. Opplysninger om sameiet

a) **Sameie**

Sameie er registrert i Foretaksregisteret med org.nr. 811 685 852

b) **Tillitsvalgte og ansatte**

Sameiet er omfattet av likestillingsloven og tillitsvervene bør søkes fordelt likt mellom kjønnene. Styret består av tre menn og en kvinner.

c) **Regnskapsføring og revisjon**

Forretningsførsel for sameiet ble i 2024 utført av Camilla Fallsen (adresse Tussestien 3D). Hva gjelder revisjon, så besluttet sameiet på sitt stiftelsesmøte å utføre revisjonen selv i styret (se vedlagt revisjonsberetning). I samsvar med regnskapslovens §3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. For regnskapsåret 2024 er det Kine Bugge Halvorsen og Thomas Erlandsen som har utført revisjon

d) **Sameiets eiendom**

Sameiet eier eiendommen gnr. 123, bnr. 964 i Ski kommune med påstående bygning med til sammen 11 seksjoner. Sameiet eier i tillegg en andel av gnr. 123, bnr. 65 i Ski kommune sammen med sameiene Blåveisstien, Hvitveisstien, Solsikten og Tussestien 1a.

e) **Vaktmestertjenester**

Facilitec utfører snørydding, maskinstrøing og bortkjøring av snø for sameie

f) **Retningslinjer for styrets arbeid**

Det er ikke fastsatt særskilte retningslinjer for styrets arbeid utover det som følger av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

g) **Brannsikringsutstyr**

Sameiets garasje er utstyrt med brannslanger. Det er montert røykvarsel i garasje som sender SMS til beboere ved utløsning av alarm.
Den enkelte eier er ansvarlig for at anlegget i den enkelte bolig fungerer og at beboerne (også leietakerne) er kjent med hvordan disse fungerer.

h) **Telefoni, kabel-tv og Internett**

Internett og kabel-tv leveres av Telenor. Sameiet har felles abonnement som inkluderer en grunnpakke og en pluss-digital pakke. Kostnadene er inkludert i fellesutgiftene. Hver boenhet er utstyrt med en digital dekoder, som tilhører sameie. Den enkelte beboer kan i tillegg bestille, og må i så fall selv betale for, ytterligere tv-kanaler, internettabonnement og telefoni via Telenor. Det er sjekket opp mulighet for fibernett. Det ligger ikke i planene for Telenor.

i) **Forsikring av sameiet bygninger**

Sameiets bygninger er fullverdiforsikret i If forsikring. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for innboforsikring i egen boenhet.

j) **Husordensregler**

Humlerekka har husordensregler som alle nye beboere skal orienteres om. Disse ligger på hjemmesiden.

3. Eierskifter

Det har vært en eierskifter i styreåret.

- Tussestien 1H – Marcus Orkelbog og Martine Mack Løvdal

- Tussestien 1C – Feyzullah og Miranda

4. Styrets beretning for 2024/25

a) Ladere garasje

Det finnes fortsatt 2 ladere med problemer, men disse påvirker ikke fellesanlegget. Eier av lader har fått info fra styre.

b) Saker etter takstmann rapport

1. Etablere IK form: Styre har etablerert interkontroll IK file som er delt på FB.

2. Brannslukning: Vi har kjøpt brannslukkingsapparat 1stk til kjeller pga strøm.

3. Betongundersøkelse: Styre har tatt befaring med 2 leverandør men har ikke fått tilbudt, derfor har utsatt denne saken til sommer 2025.

c) Drenering foran garasje:

Styret har prøvd å få tilbud fra tre anbudsplasser, uten at noen har tilbudt seg. Nå vi bestemt at vil fikse dette på dugnad selv.

d) Maling og snekker jobb fasade

Har tatt befaring med 3stk, har fått tilbud fra 2 stk og styre har akseptert tilbudt fra BM som er Kr. 671 400 +Mva, i tillegg skal de bytte fasade planker som er råtne, kutter planker (som ligger for lavt mot terreng) og bytte silikon på tak over inngangsdør.

e) Felles styremøte

Har hatt felles styremøte med de andre sameiene og vil styreleder stille på møte hvert år eller ved behov.

f) Alaramsender

Alaramsender skal utgå og må byttes ut innen 2027.

ØNSKE OM BEDRIFT

g) Strømleverandør

Vi har byttet strømleverandør fra fjordkraft til Åentelios.

h) Facilitecavtaler

Gjennomgang Facilitecavtaler (snømåking/strøing) og omfakturering.

i) Finansiering vedlikehold

Styret har påstaret arbeidet med å kontakte banker for finansiering av vedlikeholdet som skal gjøres sommeren 2025.

j) Forsikring

Styret har sett på alternative forsikringsselkaper. Sameiet kan ikke bytte forsikringsselskap så lenge vi har åpne forsikringssaker.

k) Seksjonering av garasjeplasser

Styret fikk bekreftet av advokat og kommunen at seksjonering er lovlig slik vi har nå. Sameiet kan gjøre andre vurderinger og reseksjonere ved flertall i sameiemøte.

l) Faktura

Styret har jobbet med å få alle leverandører til å bruke styre e-post som fakturaadresse.

m) Forsikringssaker

- 1 stk har hatt vannlekkasje i tak i teknisk bod. Meldt til forsikring men har fått avslag.
- Påkjørsel garasjeport

1stk lekkasje i avløpsrør i fellesgarasje. Recover og rørlegger har avdekket og utbedret feil. Ny isolasjon og takplater blir erstattet og saken er lukket.

Sak 1 – Beslutning engangsinnbetaling for maling av fasade

Bakgrunn:
Det er behov for og besluttet at vi skal gjennomføre vedlikehold av fasaden på våre bygg. Det er råte på enkelte planker som vil bli byttet og hele fasaden vil bli malt. Dette vil foregå nå før sommeren.

Malerjobben vil koste ca. 950.000,Kr.- mens vedlikehold av planker kommer i tillegg. Styret har estimert et slags «wors case» - scenario på 1,5 MNOK.

Sameie har noe midler spart opp som kan brukes (ca 350') men store deler av kostnaden må vi finansiere igjennom felles lån.

Store felleslån vil senke verdien på våre boliger og selvsagt øke husleien ganske mye, da det blir en del renter å betale i tillegg til nedbetalingen på summen vi må låne. Vi må også nedbetale dette over forholdsvis kort tid, for å ikke sitte med lån på gammel malerjobb når vi må male igjen om noen år. Malerjobb på nytt om noen år bør vi samtidig sette i gang å spare til.

Det er gjennomført en uforpliktende undersøkelse blant beboerne for å høre litt hva man tenker om dette, der er det kommet 8 svar. Svarene spriker fra 0 (altså ikke ønsker å innbetale egenandel) til 120 000,- Gjennomsnitt av alle innkomne forslag er 31.250,-

Opprinnelig var planen at arbeidet skulle ferdigstilles høsten 2025, men styret har nå mottatt beskjed fra leverandøren om at maling vil være ferdig allerede i midten av juni 2025. Dette innebærer at hele beløpet for arbeidet må betales enten i midten eller slutten av juni 2025. Så egenandelen må innbetales ganske raskt.

Styret vil kalle inn til et nytt møte etter at malerarbeidet er fullført, hvor man vil gjennomgå de endelige kostnadene og informere om eventuelle justeringer i felleskostnader.

Alternativ 1 - forslagsstiller: Styret

Styret foreslår å fastsette et engangsbeløp på 30 000 kroner per andelseier til dekning av vedlikeholdsarbeidet. Styret anser 30 000 kroner som et fornuftig og balansert beløp, som tar hensyn til både lav grense og høy grense av beboernes økonomiske situasjon.

Alternativ 2 - forslagsstiller: Morten og Sigrid (3E)

Det foreslås å sette egenandel til kr 40 000,-
Med dagens høye renter som ikke ser ut til å gå ned med det første, foreslår vi et høyere beløp for egenandelen for å sikre at vi opptar minst mulig lån. Dette vil spare sameie for store renteutgifter over tid og vi får gjort vedlikeholdet uten å belaste sameiets økonomi unødvendig. Dette er en liten ekstrakostnad nå men en god investering i trygghet og forutsigbarhet fremover.

**informasjon til saksprosess under møtet. Det er mulig å komme med benkeforslag under møtet. Vi vil så stemme over de ulike forslagene som er kommet inn. Dette avstemmes med simpelt flertall. Når nivået er valgt med flertall vil vi foreta en avstemming (for eller mot) det foreslåtte beløpet. Her kreves 2/3 flertall.*

Sak 2 – Fargevalg fasade

Bakgrunn

På sameiets årsmøte ble det enstemmig besluttet å endre farge på fasaden, det ble nedsatt en fargekomite som skulle se på og foreslå 3 alternativer.

Fra komiteen: Etter noe frem og tilbake for å finne nye fargealternativer, ønsker vi i fargekomiteen å fremme tre ulike forslag for fargeendring. Disse fargene er valgt ut for å få en tydelig kontrast, men mest av alt for å få en mer moderne stil på rekkehusene. Kontrastfarger vil males der det allerede er kontrast på husene. De utvalgte fargene er nøytrale, og vil dermed stå i stil med eksempelvis markiser, kontrastfarger på flere av de omkringliggende blokkene på området (se bilde), takene på boder og overbygg over inngangspartiene våre, samt ventilasjonskasser/bokser på yttervegg over verandaene våre (på sideveggene til boligene på endene).

Alternativer foreslått av fargekomite:

- ✓ Alternativ 1: "Dempet sort" med "Soft Comfort" som kontrast
- ✓ Alternativ 2: "Soft Comfort" med "Dempet sort" som kontrast
- ✓ Alternativ 3: "Soft Comfort" med "Vika" som kontrast

informasjon til saksprosess under møtet. Det er mulig å komme med benkeforslag under møtet. Vi vil så stemme over de ulike forslagene som er kommet inn. Dette avstemmes med simpelt flertall. Når fargen er valgt med flertall vil vi foreta en avstemming (for eller mot) den foreslåtte fargen. I flg eierseksjonen kreves 2/3 flertall for å vedta alternativ 1 (Vesentlig endring av fellesarealer). Mens endring til alternativ 2 og 3 (er en mindre endring og kan vedtas med flertall).

REFERAT EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE HUMLEREKKA EIERSEKSJONSSAMEIE

Org. Nr: 811 685 852

Dato: 29.04.2025
Lokasjon: garasjen
Oppstart kl. 18:00
Møtet avsluttes kl. 18:57

Møtets leder er styreleder Saif. Thomas Erlandsen skriver referat.
Samtlige aksepterer begge forslag.

Oppmøte: samtlige eierseksjoner foruten 1F og 1H

Seksjoner med fullmakt: 1F har gitt fullmakt til 1E. 1H har gitt fullmakt til 3E.

Sak 1

Styret redegjør for hvorfor det er besluttet å gå for 30 000 kr egenkapital. Det stilles spørsmål til om vi kan ha ulike innbetalinger per seksjon, men dette tillates ikke av de bankene styret har vært i dialog med.

Engangsbeløpet skal innbetales før jobben er ferdig. Det settes en tentativ frist innen 10. juni.

Stemme for 30 000 kr: 4 stk

Stemme for 40 000 kr: 7 stk

Stemme to for kr 40 000: 10 stemmer

Stemme for kr 30 000: 1 stemme

Vedtatt kr 40 000

Styret presiserer at nytt ekstraordinært årsmøte vil gjennomføres når vi har mer å gå på hva gjelder finansieringsløsninger.



Sak nr 2

Styret redegjør for avstemningen og alternativene fargekomitéen har kommet frem til. Styret redegjør så for behandling av bekymringsmelding og innsendt klage.

Det har ikke kommet inn andre forslag til fargekombinasjoner, og det kommer ingen nye under møtet.

Avstemning 1:

Alternativ 1: ingen stemmer

Alternativ 2: 9

Alternativ nr 3: 2

Vedtatt: alternativ nr 2

Styret spesifiserer at blomsterkasser ikke dekkes. Ei heller råte på uteboden. Maling av utebod og skillevegg uten videre kostnader for samtlige med boder og skillevegger støttes enstemmig.

Innspill til andre saker:

- Det stilles spørsmål til om man skal gå igjennom fargene på markiser. Styret skal sette forslag til ny farge på markise som skal stemmes over ved neste ekstraordinære sameiemåte.
    - Det skal da stemmes over ny fargepalett samt den fargen vi har i dag.
- Det utstedes faktura på hele engangsbeløpet i midten av juni. Her kan beboerne vurdere om de vil dele opp fakturaen så lenge de holder seg innenfor den endelige fristen for innbetaling (blir spesifisert på ekstarord. Årsmøte).

Signaturer møteprotokoll:

FEYZULLAH DOGANCI

PER-EINAR KRISTOFFERSEN

Saksliste til ekstraordinært årsmøte 16.06.2025

Humlerekka Eierseksjonssameie
Org. Nr 811 685 852
Tussestien 3, 1405 Langhus

Tillitsvalgte

- Styreleder: Saif Ul Amin
- Styremedlem: Chand Svare
- Styremedlem: Thomas Erlandsen
- Varamedlem: Camilla Fallsen

SAK 1	**Organisering av møtet**
Valg av møteleder:	Saif
Valg av referent:	Camilla Fallesen
Valg av to pers. til signering av protokoll:	Martine Eivind

SAK 2	**Opptelling av stemmeberettigede**
Det er 11 stemmer totalt, en pr eierseksjon/husstand	
Godkjente stemmeberettigede tilstede: (tilstedeværende og fullmakter)	10

SAK 3 møte	**Godkjenning av innkalling og saksliste**
Beboere skal ha 3 dagers varsel, samt mulighet å komme med forslag til saker på agenda i ekstraordinær møte.	
Godkjent ja/nei:	JA

SAK 4 Gjennomgang av fasadearbeidet som er gjennomført samt arbeidet med finansieringsløsning

Fasadearbeid og kostnader
Fasadearbeidet er nå fullført. Dette har inkludert maling av byggets ytreveger med ny fargepalett – fra hvitt og brunt til Soft Comfort og Dempet Sort – samt omfattende utbedringer av råteskader.
Totale kostnader for arbeidet er som følger:

- Maling (fast pris): kr 829 250,00 (inkl. mva)
- Snekkerarbeid og materialer: kr 218 066,25 (inkl. mva)
- **Totalkostnad: kr 1 047 316,25 (inkl. mva)**

1. **Egenkapital og finansiering**
   Sameiet har en tilgjengelig likviditet på ca. kr 580 000. Under ekstraordinært årsmøte 29. april 2025 ble det vedtatt en engangsinnbetaling på kr 40 000 per enhet (samlet kr 440 000).
   Styret foreslår at vi benytter totalt kr 920 000 i egenkapital (kr 440 000 fra engangsinnbetaling + kr 480 000 av oppspart beløp). Dette gir et lavt lånebehov og sikrer fortsatt god likviditet og bufferkapital.
2. **Låneopptak og nedbetalingstid**
   Basert på totalkostnaden og foreslått egenandel, vil låneopptaket være på kr 130 000. Styret foreslår at nedbetalingstid for lånet 5 år samråd med bankens betingelser og vedtas i årsmøtet.
3. **Fellesutgifter fra 1. juli 2025**
   Dagens fellesutgifter er fastsatt til kr 5 000 per enhet per måned, i samsvar med vedtak fattet på årsmøtet 13. juni 2024. Dette nivået er vurdert som hensiktsmessig basert på regnskapet for 2024, hvor kostnadene utgjorde kr 3 600 per enhet per måned.

   Styret foreslår å videreføre dagens nivå for felleskostnader, med ny vurdering på årsmøtet i 2026. Eventuelt overskudd for 2025 vil bli disponert i henhold til sameiets vedtekter.

   Til orientering anbefaler Huseiernes Landsforbund at sameier opparbeider en buffer tilsvarende 1,5 måneders felleskostnader. For vårt sameie tilsvarer dette omtrent kr 50 000 årlig. Med dagens sats på kr 5 000 per enhet, gir dette en samlet årlig avsetning på ca. kr 130 000. Styret er klar over at dette representerer et relativt høyt nivå på felleskostnadene, men vi anser det som nødvendig å styrke egenkapitalen i en noe raskere takt for å stå bedre rustet ved eventuelle uforutsette utgifter. Som nevnt vil nivået bli grundig vurdert på neste årsmøte, med mulighet for justering dersom situasjonen tilsier det.

	Punkt 1 – egenkapital 8/11 – Stemmer for alle bet. egenandel, ingen lån. Ny egenandel = 12.000,-
Avstemming	**Punkt 2 låneopptak og nedbetalingstid** X
	Punkt 3 Nivå felleskostnader : Nivå 3600,-

Sak 5 Markise. 10/10 Stemmer

Signaturer:

① Enstemmig til Sørt 2/10
② Enstemmig m/komite 6/10
③ alle enstemmer dør til Sørt 0/11
④ alle bestemmer Sew 0/10

Emil B. Idhus
Linn Strøkel

Jeg Feyzullah Doganci gir Saif Amin fullmakt til å ta en avgjørelse på temaene som blir tatt opp i ekstraordinært møte som vil avholdes 16.06.2025 kl. 18:00.

Sign: Feyzullah Doganci

Nordre Follo kommune
POSTBOKS 3010

1402 SKI

FAKTURA

HALVORSEN EIVIND BUGGE
TUSSESTIEN 1G
1405 LANGHUS

Fakturanummer	100674303
Kundenummer	632886
Fakturadato	09.01.2026
Forfallsdato	**31.01.2026**
Bankkonto	**1506 23 73404**
KID	**00632886100000254**
Fakturabeløp NOK	**2713,75**

Utsteder	Kommunale eiendomsgebyr
Organisasjonsnummer	922092648MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	02178
Deres ref.	

Eiendom 123/964/0/5/6376 - Tussestien 1 G
Eier HALVORSEN EIVIND BUGGE

Kommunale gebyrer jan. 2026 og årsoppgjør 2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
FORBRUK VANN I FJOR	60,50	m3	45,23	1/1	010125-300625	2736,42	25%
Splittet gebyr pga Mva-sats							
FORBRUK VANN I FJOR	60,50	m3	45,23	1/1	010725-311225	2736,42	15%
Splittet gebyr pga Mva-sats							
FORBRUK AVLØP I FJOR	60,50	m3	33,87	1/1	010125-300625	2049,14	25%
Splittet gebyr pga Mva-sats							
FORBRUK AVLØP I FJOR	60,50	m3	33,87	1/1	010725-311225	2049,14	15%
Splittet gebyr pga Mva-sats							
INNBETALT FORBRUK VANN IFJOR	-56,00	m3	45,23	1/1	010125-300625	-2532,89	25%
Splittet gebyr pga Mva-sats							
INNBETALT FORBRUK VANN I FJOR	-56,00	m3	45,23	1/1	010725-311225	-2532,89	15%
Splittet gebyr pga Mva-sats							
INNBETALT FORBRUK AVLØP IFJOR	-56,00	m3	33,87	1/1	010125-300625	-1896,72	25%
Splittet gebyr pga Mva-sats							
INNBETALT FORBRUK AVLØP I FJOR	-56,00	m3	33,87	1/1	010725-311225	-1896,72	15%
Splittet gebyr pga Mva-sats							
A KONTO FORBRUK VANN I ÅR	125,00	m3	41,02	1/1	010126-310126	427,29	15%

Spørsmål til fakturagrunnlaget for de kommunale avgiftene rettes til Gebyrer.VA@nordrefollo.kommune.no
Spørsmål om e-faktura/avtalegiro rettes til egen bank. Øvrige spørsmål om faktura rettes til:
Utfakturering@nordrefollo.kommune.no
Ved for sent betalt faktura påløper inkassogebyr og forsinkelsesrente.

IBAN NO0215062373404 BIC DNBANOKKXXX eFakturareferanse 00632886 AvtaleGiroreferanse 00632886100000254

Nordre Follo kommune
POSTBOKS 3010

1402 SKI

FAKTURA

HALVORSEN EIVIND BUGGE
TUSSESTIEN 1G
1405 LANGHUS

Fakturanummer	100674303
Kundenummer	632886
Fakturadato	09.01.2026
Forfallsdato	**31.01.2026**
Bankkonto	**1506 23 73404**
KID	**00632886100000254**
Fakturabeløp NOK	**2713,75**
Utsteder	Kommunale eiendomsgebyr
Organisasjonsnummer	922092648MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	02178
Deres ref.	

Eiendom 123/964/0/5/6376 - Tussestien 1 G
Eier HALVORSEN EIVIND BUGGE

Kommunale gebyrer jan. 2026 og årsoppgjør 2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
A KONTO FORBRUK AVLØP I ÅR	125,00	m3	42,63	1/1	010126-310126	444,06	15%
ABONNEMENT VANN BOLIG	1,00	Boen	2356,80	1/1	010126-310126	196,40	15%
ABONNEMENT AVLØP BOLIG	1,00	Boen	3751,20	1/1	010126-310126	312,60	15%
FELLESRENOVASJON	1,00	Stk	3264,80	1/1	010126-310126	217,65	25%

	Netto	**2309,90**
Grunnlag MVA middel sats: 1736,30, MVA: 260,44	**MVA**	**403,85**
Grunnlag MVA høy sats: 573,60, MVA: 143,41	**Øreavrunding**	**0,00**
	Å betale NOK	**2713,75**

Spørsmål til fakturagrunnlaget for de kommunale avgiftene rettes til Gebyrer.VA@nordrefollo.kommune.no
Spørsmål om e-faktura/avtalegiro rettes til egen bank. Øvrige spørsmål om faktura rettes til:
Utfakturering@nordrefollo.kommune.no
Ved for sent betalt faktura påløper inkassogebyr og forsinkelsesrente.

IBAN NO0215062373404 BIC DNBANOKKXXX eFakturareferanse 00632886 AvtaleGiroreferanse 00632886100000254



Lang, lang rekke. Ingen ut av rekka går ...

Rekkehus med tumleplass for store og små.

Humlerekka består av to rekkehus som ligger stille og rolig langs Tussestien. I den første rekken finner du seks rekkehus over parkeringskjelleren, mens den andre rekken består av fem rekkehus. Felles for alle rekkehusene er den smarte planløsningen som gir både store og små familier rikelig med tumleplass. Boligene får flotte, private uteområder på bakkeplan, usjenerte terrasser og et pent opparbeidet fellesområde med lekeplass.

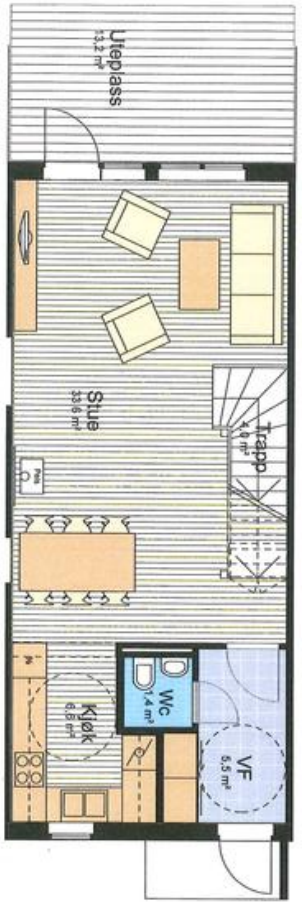
Boliger tilpasset familier i alle faser

Rekkehusene i Humlerekka er planlagt og utformet med familien i fokus. Her skal både nye familier med små barn og etablerte familier med store barn og ungdom trives . Derfor er planløsningen utformet med sikte på å skape gode fellesrom med plass for mange, samtidig som det er lagt vekt på skjermede soner for lek, aktivitet og sosial hygge på tvers av aldersgruppene.

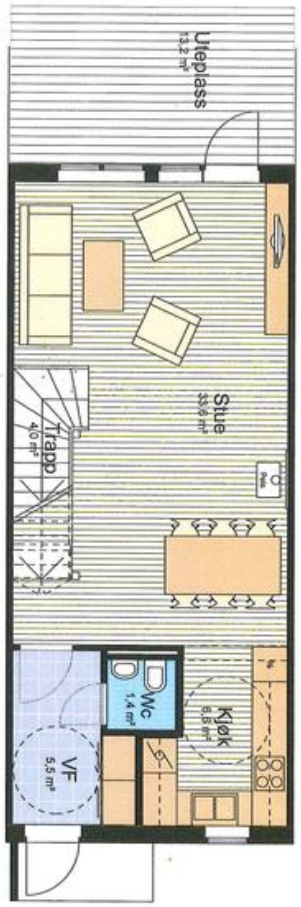
Her har du plass til å samle hele familien rundt middagsbordet. De minste kan leke uforstyrret på rommet, mens ungdommen samler seg i loftstuen, og mor og far tar en kopp kaffe med naboen.

Også miljøet er ivaretatt når vi bygger Humlerekka. Rekkehusene leveres blant annet med komplett, balansert ventilasjons-anlegg med varmegjenvinning og mulighet for nattsenkning av temperaturen, og opplegg for sentralstøvsuger.

Kort sagt: Trivelige og sunne rom for alle.



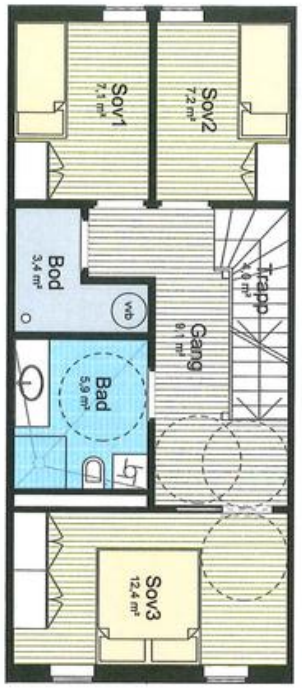
1. etasje, enderekkehus



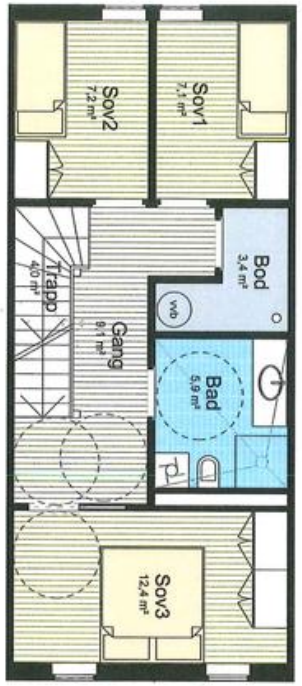
1. etasje, midt i rekkehus

1. etasje – felles samling og familiemiddager

Når smårollingene skal "på et visst sted" i full fart, er det praktisk å ha rask tilgang til WC med fliser på gulvet. Fra den flislagte entréen med skyvedørsgarderobe kommer du også inn i det romslige oppholdsrommet. Den åpne stue-/kjøkkenløsningen på over 40 kvm gir et luftig rom med gode møbleringsmuligheter og flott gjennomgående lys.



2. etasje, enderekkehus



2. etasje, midt i rekkehus

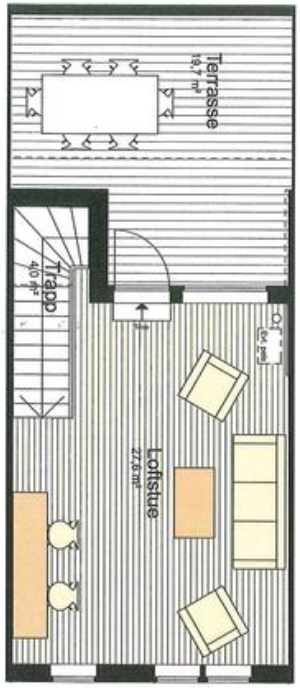
2. etasje – rolig sone for velvære og avslapping

I 2. etasje finner du soverommene og det romslige familiebadet. Barnesoverommene og foreldresoverommet ligger akkurat passe langt fra hverandre, og alle blir utstyrt med garderobeskap. I hovedsoverommet er det lagt til rette for å sette inn skyvedørsgarderobe. Her får du også en elegant vindusløsning med ett vindu på hver side av dobbeltsengen.

Badet leveres med fliser på gulv og vegger, dusjvegger i glass og vegghengt WC. Her er alt fiks ferdig når du flytter inn, helt ned til håndkleknagger og dorullholder, så du slipper å skru i flisene. God plass til vaskemaskin får du også.



3. etasje, enderekkehus



3. etasje, midt i rekkehus

3. etasje – aktiviteter og gode venner

Loftstuen er planlagt slik at du med enkle grep kan dele den i to og på den måten få et ekstra soverom, arbeidsrom eller hobbyrom. Loftstuen vil fortsatt være mer enn stor nok til sitt bruk. Skråtaket gjør at du får ekstra god takhøyde i den ene enden av loftstuen, hele 270 cm.

Ski kommune

Halvorsen & Reine AS v/Thony Pold
Postboks 9407

3023 DRAMMEN

Vår ref.: KIM/LANGEI	Deres ref.:	Arknr.: GNR 123/65 - Jnr.: 16/3760-2 40668/16	Dato: 10.11.2016

FERDIGATTEST
etter plan og bygningsloven § 21-10

Det vises til anmodning om ferdigattest og gjennomføringsplan mottatt 28.10.2016.

Tiltaket:	oppføring av to rekkehus.
Byggested:	Tussestien 1C – 1H og 3C – 3G, Langhus.
Tiltakshaver:	
Bygningsnummer:	300206371 og 300206390

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

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er forutsatt i byggetillatelsen. Bruksendring krever egen tillatelse etter pbl § 20-1.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Kjell Ivar Moland
avdelingsleder

Geir W. Langård
overingeniør

Kopi:
Avgiftskontoret
Geodata og oppmåling
Kommunalteknisk virksomhet v/ Trond Henrik Hanssen

Byggesaksavdelingen
Postadresse: Postboks 3010 1402 SKI
Besøksadresse: Rådhuset, Idrettsveien 8, Ski
Kontonr: 1602 44 88105 Org.nr: 960 507 878
Telefon: 64 87 87 00
E-post: postmottak@ski.kommune.no

Utskriftsdato: 13.01.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	123	**Bruksnr.**	964	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Tussestien 1G, 1405 LANGHUS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**	**Forbruk 2025**
32040427	1412	02.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	121

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 13.01.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	123	**Bruksnr.**	964	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Tussestien 1G, 1405 LANGHUS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	10 099,83 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	3 055,96 kr
Vann	9 762,08 kr
Sum	**23 272,87 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Forbruk vann i fjor	15%	60.5 m3	52.01	1/1	0 %	3 146,87 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	60.5 m3	38.95	1/1	0 %	2 356,50 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-56 m3	52.01	1/1	0 %	-2 912,82 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-56 m3	38.95	1/1	0 %	-2 181,23 kr
A konto forbruk vann i år	15%	125 m3	47.17	1/1	0 %	5 896,62 kr
A konto forbruk avløp i år	15%	125 m3	49.02	1/1	0 %	6 128,06 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	4081.00	1/1	-20 %	3 264,80 kr
					Sum	**21 825,80 kr**

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nordre Follo kommune

KOMMUNALE GEBYRER 2025

Kommunale eiendomsgebyrer faktureres ut med ¼ av årsgebyr og forskudd 4 ganger per år. Fakturadatoer er ca. 20.02, 20.05, 20.08, og 20.11. Variable volumer (vann og avløp) avregnes etter vannmåler og faktureres på 1. termin hvert år.

Det er pålagt å ha installert vannmåler når man er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløpsnett.
For boliger med vannmåler beregnes gebyrene for vann og/eller avløp etter målt forbruk. Dersom det ikke er mulig å installere vannmåler kan kommunen fastsette et stipulert forbruk. Kommunale eiendomsgebyrer avregnes kun i forbindelse med årsavlesning (ca. 15. desember hvert år)

Vann- og avløpsgebyrer består av en fast del (abonnementsgebyr) og en volumstyrt del.
For å beregne de årlige vann og avløpsgebyr må det angitte forbruk i m^3 multipliseres med m^3 pris.

Det foretas ikke avregning av kommunale eiendomsgebyrer ved eierskifte. Megler plikter å opplyse størrelsen på det mellomværende beløp på overtakelsestidspunktet slik at partene (kjøper og selger) selv kan foreta oppgjør seg imellom.

Kommunen har for **2025** slike gebyrer for boliger inkl. mva.:

	per. m^3	per. år
Vann pr. m^3	Kr 56,54	
Avløp pr. m^3	Kr 42,34	
Abonnementsgebyr vann - Boenhet		Kr 2946,00
Abonnementsgebyr avløp - Boenhet		Kr 4689,00
Helårsrenovasjon standard		Kr 3820,00
Helårsrenovasjon større		Kr 4966,00
Helårsrenovasjon mindre		Kr 2674,00
Fellesrenovasjon		Kr 3820,00
Renovasjon nabodeling		Kr 3056,00
Feiergebyr bolig (fritatt for mva)		Kr 355,00

Komplett liste over alle gebyrer: Gebyrliste

LEGALPANT

Kommunen opplyser her om det per dato er noe utestående eller ikke. Eiendommer skal ved eierskifte være heftelsesfrie. Ved overtagelse bestilles igjen «Legalpant» for opplysninger om evt. det utestående beløp. Dersom ikke kommunale eiendomsgebyrer gjøres opp ved overtagelse, vil restansene bli overført ny eier.

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

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

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

Utskriftsdato:
14.01.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 Ski
Telefon: 02178

Legalpant

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	123	**Bruksnr.**	964	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse:	Tussestien 1G, 1405 LANGHUS								

Kommunale gebyrer for januar 2026 med forfall 20.01.2026 er ikke betalt.

Kommunale gebyrer for desember 2025 med forfall 20.12.2025 er betalt.

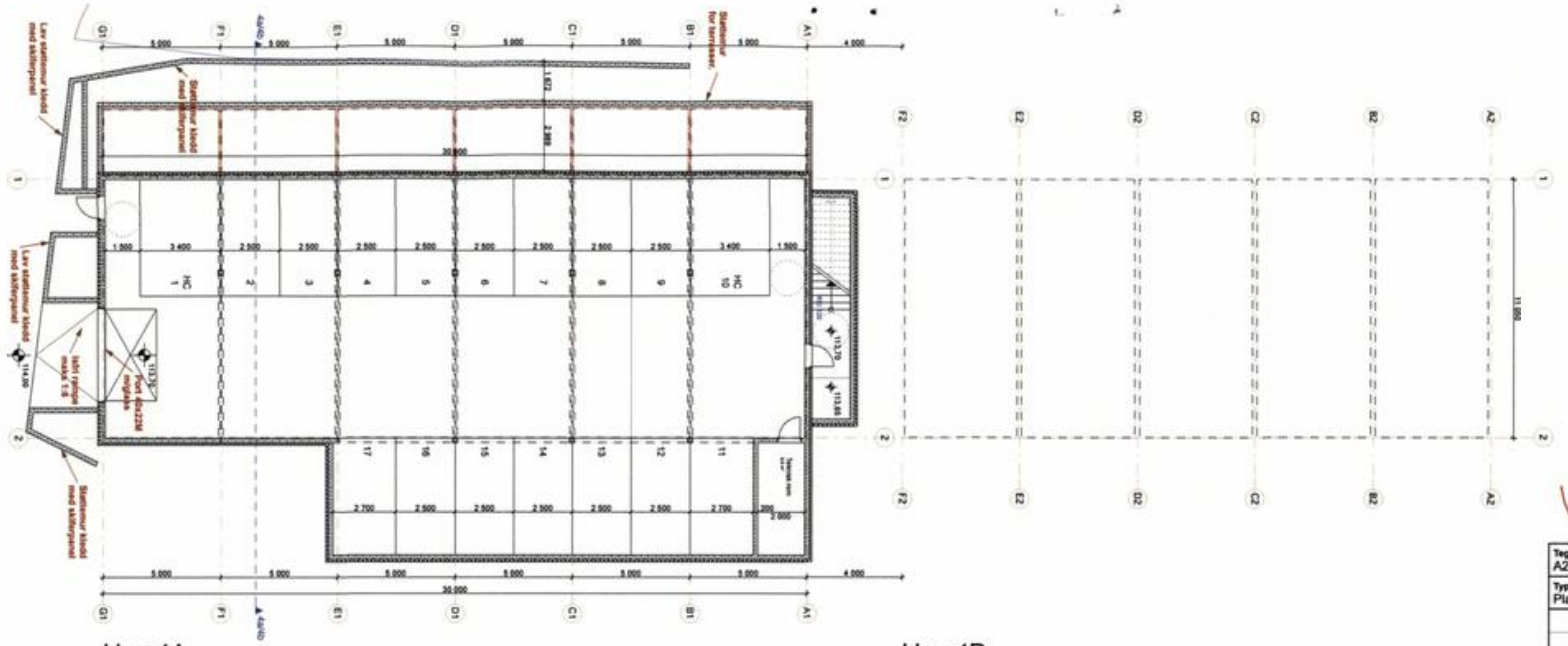
VIKTIG INFORMASJON:

Kommunale eiendomsgebyr faktureres månedlig med forfall den 20. hver måned.

Et oppgjør ved kjøp og salg av bolig er en privatsak. Kommunen foretar ingen avregning da gebyrene hefter ved eiendommen.

I forbindelse med eierskifte forholder kommunen seg til den som til enhver tid er lovlig eier av eiendommen/leiligheten (registrert i Matrikkelen). Fakturaer sendes til den som er registrert som eier i Matrikkelen på det tidspunktet fakturaene produseres.

Selger må selv sørge for at avtaler om avtalegiro og/eller e - faktura med banken blir avsluttet.



Hus 4A

Hus 4B

Plan p-kjeller



Hus 4A

Hus 4B

Plan 1.etasje

VEDLEGG E 1

Tegningsnr.: A20-AB101			Revisjon nr.: B	
Type tegning: Plan P-kjeller og 1.etg				
B	06.01.11	Kjeller justert, leil.speilvendt og 2 leil. senket	AR	KR
A	27.10.10	Der kjeller og rampe mellom 4a og 4b	mw	kr
Index Dato		Beskrivelse	Sign	Kontr.

Fase: Rammesøknad

HALVORSEN & REINE AS
SIVILARKITEKTER MNAL

Tittel:

Langhus Eiendom AS
Tussestien Boligsameie
Tussestien 3 Langhus

Bygg 4A

Godkjent:

Kontroll prosjekt: Sign.: AR | Kontroll: KR

Filnavn: Rekkehus 4A_4B.pln

Dato: 06.10.10

Målestokk: 1:200

Kontroll utførende: Sign.: | Kontroll:

Tegningsnr.: A20-AB101

Prosjektnr. for prosjekterende/lev: 1417

Type tegning: Plan P-kjeller og 1.etg



Hus 4A

Hus 4B

Plan 2. etasje



Hus 4A

Hus 4B

Plan 3. etasje

VEDLEGG E2

Tegningsnr.: A20-AB102			Revisjon nr.: A	
Type tegning: Plan 2.etg og 3.etg				
A	06.01.11	Kjeller justert, leil.speilvendt og 2 leil. senket	AR	KR
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Fase: Rammesøknad

HALVORSEN & REINE AS
SIVILARKITEKTER MNAL

Tittel:

Langhus Eiendom AS
Tussestien Boligsameie
Tussestien 3 Langhus

Bygg 4A

Godkjent:

Kontroll prosjekt: Sign.: AR | Kontroll: KR

Filnavn: Rekkehus 4A_4B.pln

Dato: 06.10.10

Målestokk: 1:200

Kontroll utførende: Sign.: | Kontroll:

Tegningsnr.: A20-AB102

Prosjektnr. for prosjekterende/lev: 1417

Type tegning: Plan 2.etg og 3.etg









VEDLEGG E4

Tegningsnr.: A20-AB104			Revisjon nr.: B
Type tegning: Fasader 4A/4B			
B	06.01.11	Kjeller justert, leil.speilvendt og 2 leil. senket	AR KR
A	271010	Rev.terreng- dør kjeller fasade syd	mw kr
Index Dato		Beskrivelse	Sign Kontr.

Fase: Rammesøknad

HALVORSEN & REINE AS
SIVILARKITEKTER MNAL

Tittel:

Langhus Eiendom AS
Tussestien Boligsameie
Tussestien 3 Langhus

Bygg 4A

Godkjent:

Kontroll prosjekt

Sign.: AR | Kontroll: KR

Filnavn: Rekkehus 4A_4B.pln

Dato: 06.10.10

Målestokk: 1:200

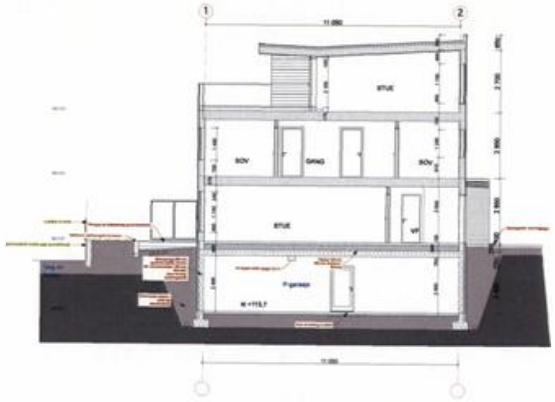
Kontroll utførende

Sign.: | Kontroll:

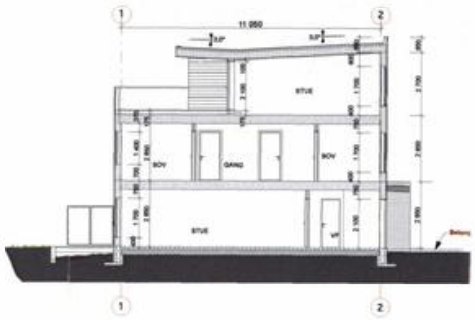
Tegningsnr.: A20-AB104

Prosjektnr. for prosjekterende/lev: 1417

Type tegning: Fasader 4A/4B



SNITT HUS 4A



SNITT HUS 4B

E-3

Tegningsnr.: A20-AB103

Revisjon nr.:

Type tegning: Snitt HUS A OG B

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Fase: Rammesøknad

HALVORSEN & REINE AS
SIVILARKITEKTER MNAL

Godkjent:

Kontroll prosjekt
Sign: Kontroll

Tittel:

Langhus Eiendom AS
Tussestien Boligsameie
Tussestien 3 Langhus

Bygg 4A

Filnavn: Rekkehus 4A_4B 211010.pln

Dato:

Målestokk: 1:200

Kontroll utførende
Sign: Kontroll

Tegningsnr.: A20-AB103

Prosjektnr. for prosjekterende/lev: 1417

Type tegning: Snitt HUS A OG B

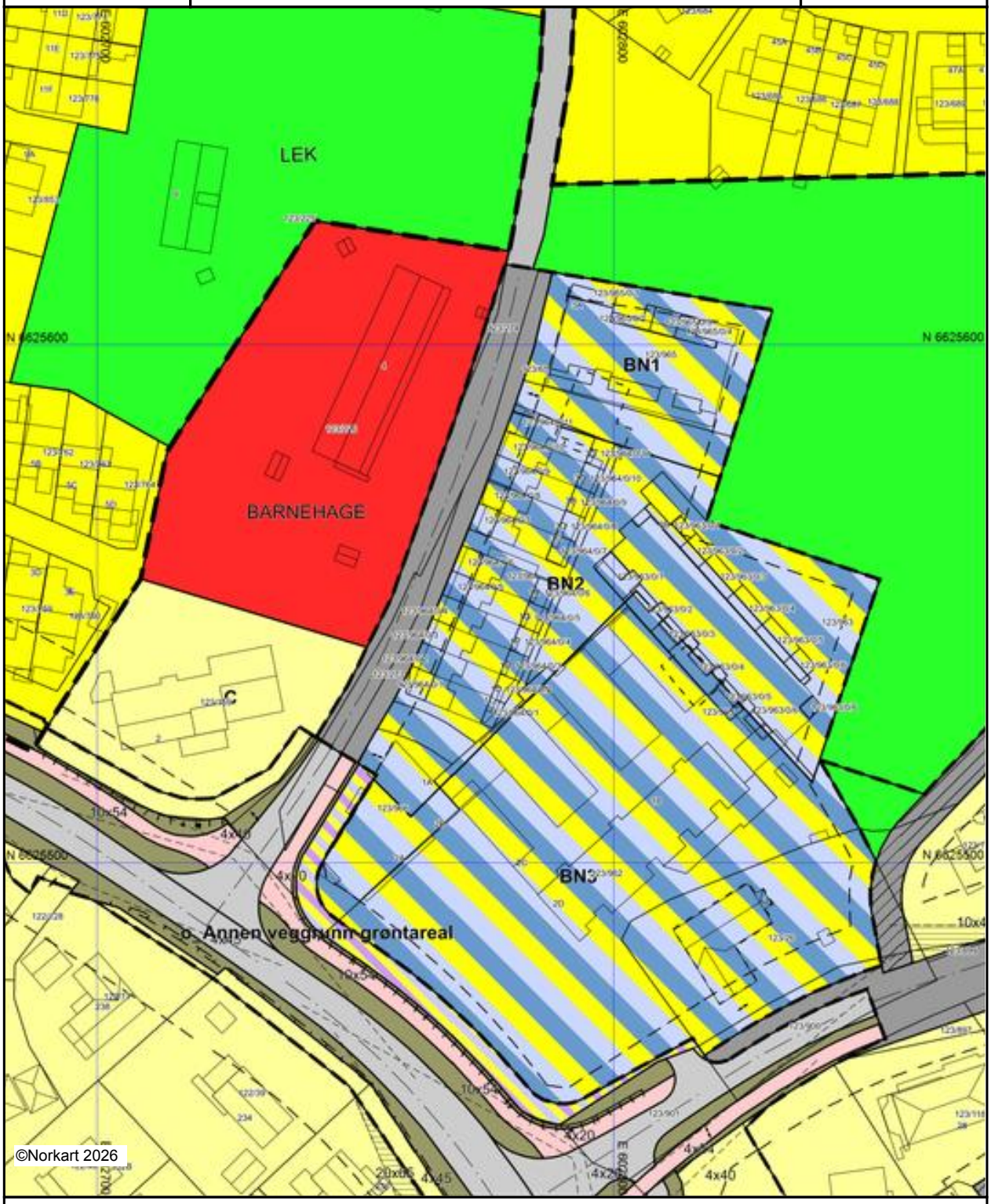
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 123/964/0/5
Adresse: Tussestien 1G
Dato: 13.01.2026
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
- Offentlig barnehage
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Bolig/Forretning/Kontor
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Bolig/forretning/kontor
- Veg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Avkjørsel

Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 123/964/0/5
Adresse: Tussestien 1G
Dato: 13.01.2026
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
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- 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 planlegging
- Gjennomføringsone - Omforming
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
- Veg - nåværende
- Bane- nåværende
- Kollektivknutepunkt - nåværende
- Parkering - nåværende
- Naturområde - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg tunnel - nåværende
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - nåværende

Nordre Follo kommune
Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Utskriftsdato: 13.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	123	**Bruksnr.**	964	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Tussestien 1G, 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

Plantyper uten treff

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

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** 1 335 m^2 **Arealbruk** Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende
	Delareal 1 335 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 160 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	229 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=229)
Navn	LANGHUSVEIEN 211
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.03.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2165/229_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 319 m^2 **Formål** Bolig/Forretning/Kontor **Feltnavn** BN2
	Delareal 15 m^2 **Formål** Bolig/Forretning/Kontor **Feltnavn** BN1

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Ark. L 12/229

Vedtatt av
Ski kommunestyre
i møte 03.03.04



SKI KOMMUNE

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR LANGHUSVEIEN 211

Reguleringsplankart datert: 20.01.04
Erstatter reguleringsbestemmelser vedtatt 07.07.01

Dato: 20.01.04

§ 1. BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNING/KONTOR
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan.

§2. REGULERINGSFORMÅL
Byggeområder: - bolig og næring
Trafikkområder: - kjørevei, fortau
Spesialområde: - frisiktsone

§3. FELLESBESTEMMELSER

a) Vegetasjon
Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig utstrekning bevares.

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

c) Lekeplasser
Det skal opparbeides lekeplasser og oppholdsareal iht. normene i Ski kommunes vedtekt til plan og bygningslovens §69.3. Disse leke- og oppholdsarealer skal være ferdig etter hvert som bebyggelsen tas i bruk.

d) Atkomst
Hovedatkomster til området skal være som angitt på plankartet.
Hovedatkomst til næring og bolig skal være fra Gamle Vevelstadvei. Atkomst for varelevering og bolig legges til Tussestien. Avkjørslene skal utformes i samsvar med Ski kommunes norm for planlegging og utførelse av kommunaltekniske anlegg samt Håndbok 017 fra Statens vegvesen.

e) Skjerming mot trafikkstøy
Byggeområder som blir utsatt for uakseptabel vegtrafikkstøy, skal i nødvendig utstrekning støyskjermes. Planutvalget skal godkjenne utforming av støyskjermingstiltakene og kan i den forbindelse kreve dokumentasjon av at tiltakene vil fungere tilfredsstillende. Ny bebyggelse må ikke utsettes for støybelastning utover Miljøverndepartementets anbefalinger i rundskriv T-8/79.

f) Bebyggelsens utforming
Ved behandling av utbyggingsplaner og søknad om rammetillatelse skal det påses at bebyggelsen får god og harmonisk form, materialbehandling, terrengtilpasning og tilpasning til omgivelsene.

§4. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG OG NÆRING, BN1, BN2 OG BN3

a) Formål

Området skal nyttes til bolig og næring. Med næring menes her forretning, kontor og lettere industrivirksomhet. Det tillates ikke inudstrivirksomhet som er til sjenanse for boliger. Virksomheter som etter planutvalgets skjønn vil medføre vesentlige ulemper for omgivelsene i form av støy, røyk, lukt, andre forurensninger eller uakseptabel trafikkbelastning tillates ikke. Brann- og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke anlagt i planområdet.

b) Tomteutnytting

Maksimal tomteutnyttelse er TU=100%.

c) Byggehøyder og takform

Maks tillatt kotehøyde for bebyggelsen er:
BN1= kt. 131,5
BN2= kt. 128,0
BN3= kt. 123,0
Maksimal tillatt gesimshøyde over gjennomsnitt terrengnivå skal likevel ikke overskride 12,5m. Høydene beregnes i samsvar med teknisk forskrift.
Bebyggelsen skal ha flatt tak eller saltak med vinkel opp til 10 grader.

d) Byggegrense

Nybygg tillates ikke oppført utenfor byggegrense, dog kan eksisterende bygninger mot Langhusveien påbygges selv om byggegrensen overskrides.

e) Krav til samlet plan/utomhusplan

Ved behandling av søknad skal det foreligge en utomhusplan for området. Planen skal vise bygningers plassering, høyde og utforming, felles leke- og oppholdsareal, atkomst, parkering, vareinntak samt utomhusarealer for øvrig.

f) Utendørs lagring

Den ubebygde del av tomta kan ikke nyttes til lagring. Dog kan det settes opp returpunkt for avfallsseksjoner fra husholdninger.

g) Parkering

Det skal opparbeides parkeringsplass i henhold til Ski kommunes vedtekt til pbl. §69.3.

§5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

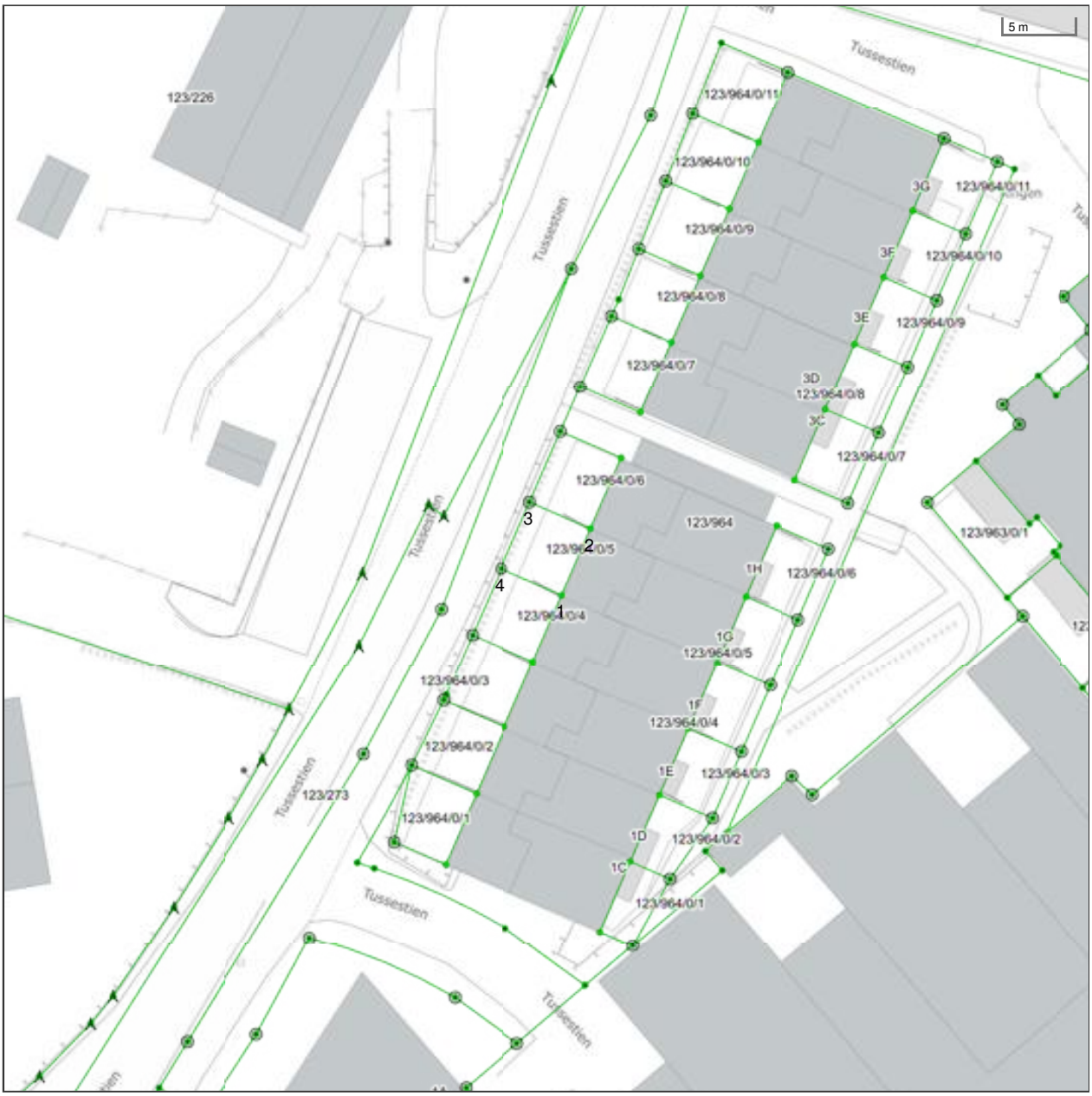
Av hensyn til skolekapasitet skal volum og tempo i utbygging godkjennes særskilt av kommunestyret, evt. delegert til formannskapet. Slik godkjenning må foreligge før utbygging av feltet kan igangsettes.

Før andre byggetiltak i området igangsettes, skal det opparbeides fortau langs Tussestien. Detaljplan for fortauet skal godkjennes av kommunen som vegmyndighet.

Utskriftsdato: 13.01.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 123/964//5

Teig 1 av 3 (hovedteig)



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.

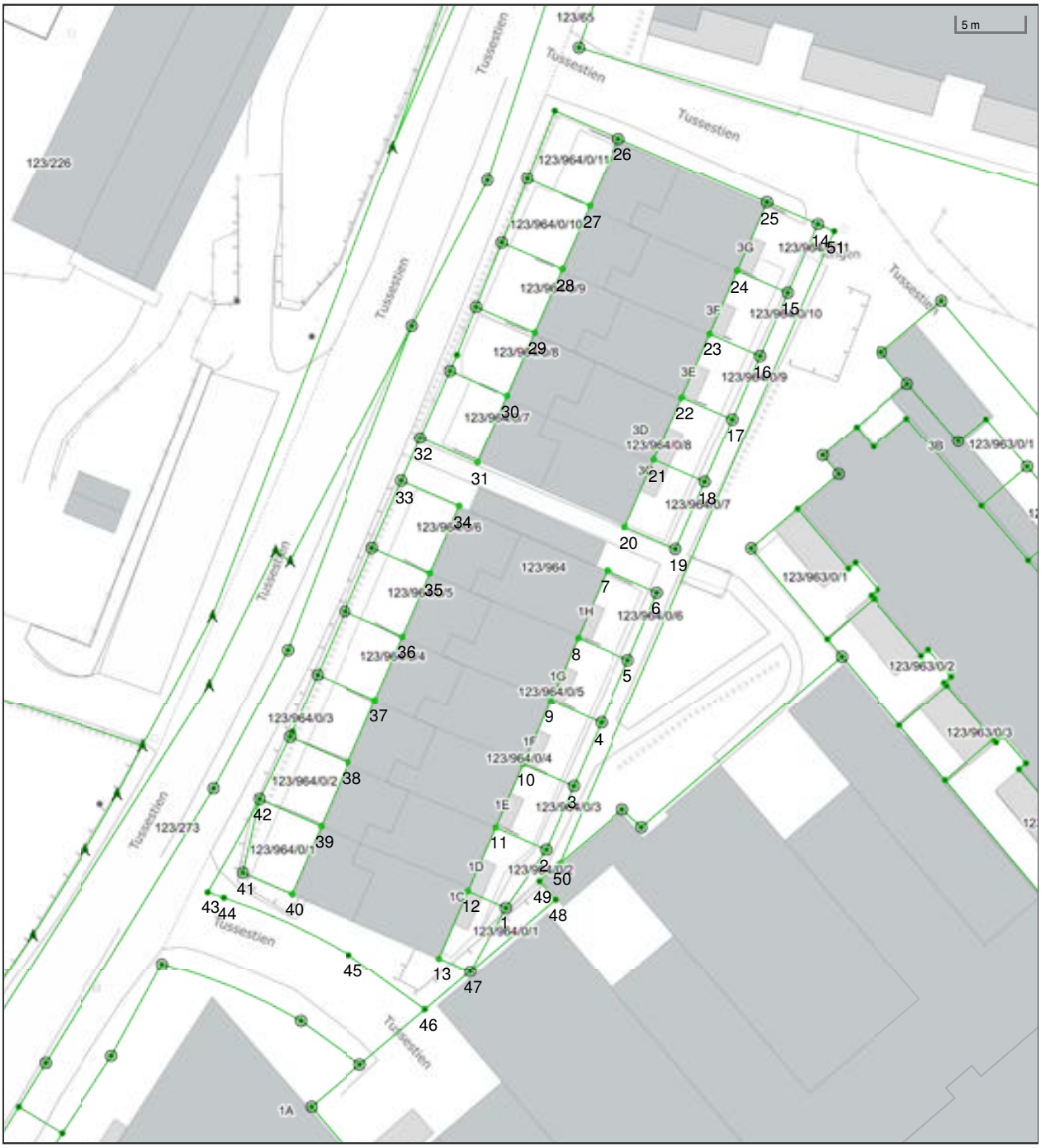
- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 3 (hovedteig)

Areal	22,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6625553,37	**Øst**	602769,78	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6625550,12	602770,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,59	
2	6625554,75	602772,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,99	
3	6625556,46	602768,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,58	
4	6625551,84	602766,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,98	

Teig 2 av 3 (hovedteig)



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

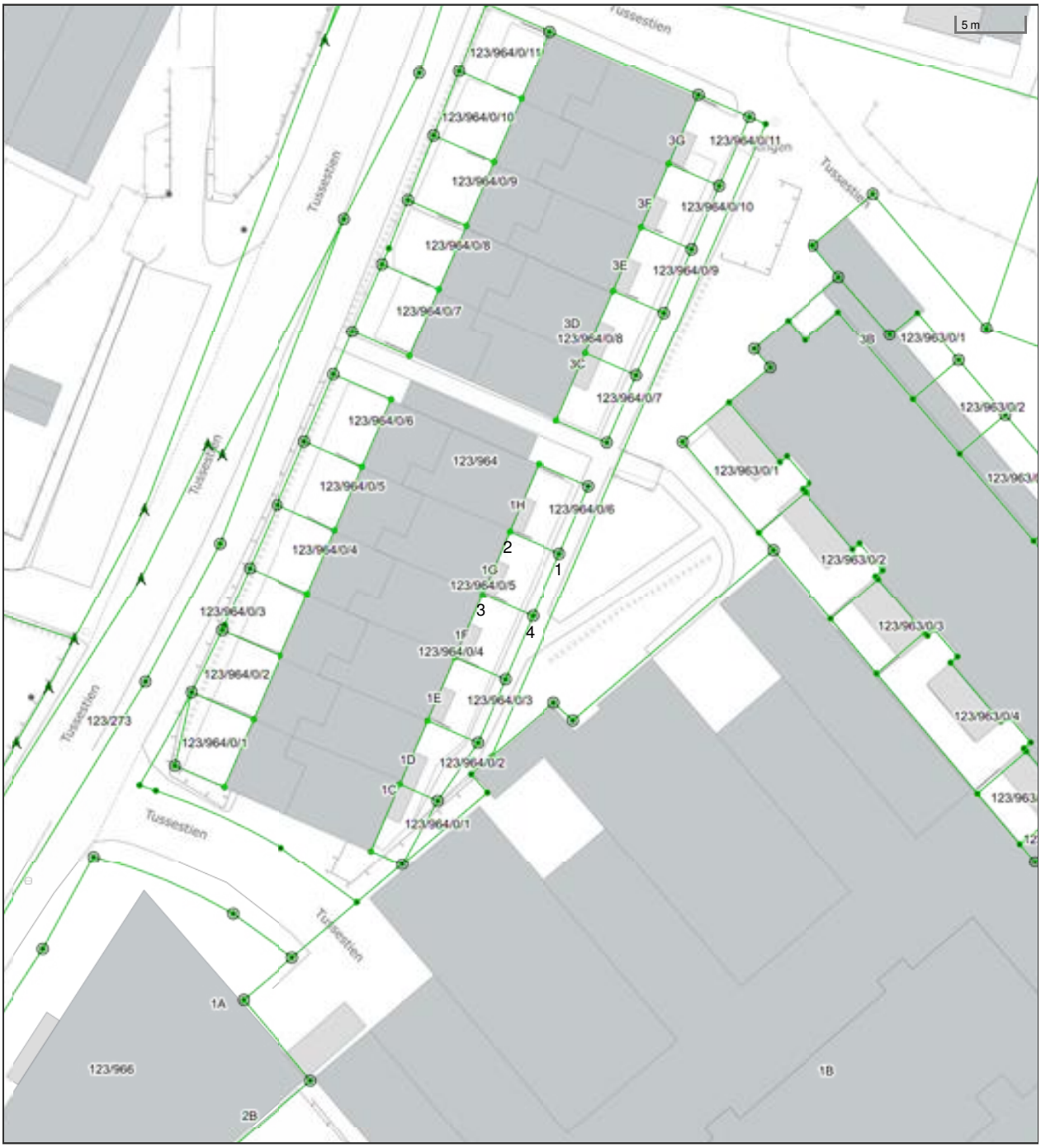
Teig 2 av 3 (hovedteig)

Areal	857,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6625558,98	**Øst**	602780,45	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6625530,69	602778,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,31	
2	6625534,96	602781,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,11	
3	6625539,6	602783,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,00	
4	6625544,25	602785,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,01	
5	6625548,89	602787,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,00	
6	6625553,81	602789,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,30	
7	6625555,31	602785,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,00	
8	6625550,38	602783,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,31	
9	6625545,75	602781,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,99	
10	6625541,1	602779,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,01	
11	6625536,46	602778,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,00	
12	6625531,82	602776,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,01	
13	6625526,89	602774,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,30	
14	6625580,84	602800,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,28	
15	6625575,82	602798,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,41	
16	6625571,19	602796,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,99	
17	6625566,54	602794,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,01	
18	6625561,9	602792,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,01	
19	6625556,99	602790,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,29	
20	6625558,48	602786,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,00	
21	6625563,41	602788,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,31	
22	6625568,04	602790,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,00	
23	6625572,69	602792,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,02	
24	6625577,31	602794,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,98	
25	6625582,33	602796,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,41	
26	6625586,69	602785,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,70	
27	6625581,71	602783,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,37	
28	6625577,08	602781,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,99	
29	6625572,43	602779,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,01	
30	6625567,8	602778	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,99	

31	6625562,84	602776	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,35	
32	6625564,53	602771,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,52	
33	6625561,37	602770,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,41	
34	6625559,67	602774,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,56	
35	6625554,75	602772,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,30	
36	6625550,12	602770,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,99	
37	6625545,47	602769,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,01	
38	6625540,84	602767,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,99	
39	6625536,2	602765,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,00	
40	6625531,25	602763,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,34	
41	6625532,7	602759,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,89	
42	6625538,04	602760,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,44	
43	6625531,22	602757,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,70	124,21
44	6625530,86	602758,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,23	
45	6625526,97	602767,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,04	45,62
46	6625523,1	602773,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,83	
47	6625525,97	602776,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,30	
48	6625531,38	602782,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,09	
49	6625532,68	602781,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,78	
50	6625533,97	602782,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,93	
51	6625580,36	602801,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	49,99	

Teig 3 av 3



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 3 av 3

Areal	20,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6625547,45	**Øst**	602784,56	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6625548,89	602787,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,00	
2	6625550,38	602783,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,01	
3	6625545,75	602781,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,99	
4	6625544,25	602785,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,00	

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 123/964/0/5

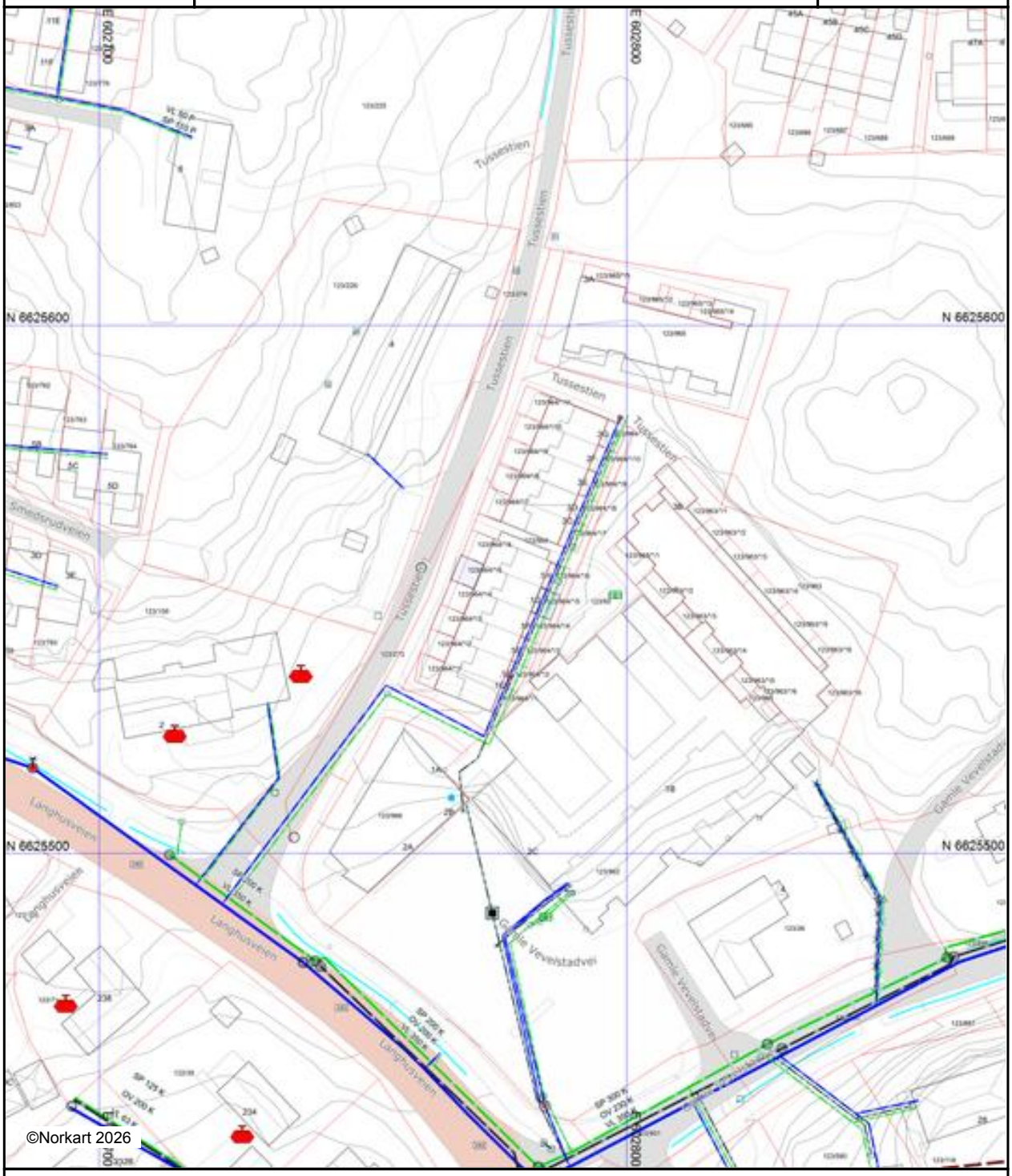
Adresse: Tussestien 1G

Dato: 13.01.2026

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

Veggrøft åpen

Bygninger

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

Gatenavn

Ahr — Adressenummer
Ahr — Gårds-, og bruksnummer

Adresser

Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

Eiendomsgrense

Oljetank

Oljetank

Nordre Follo kommune

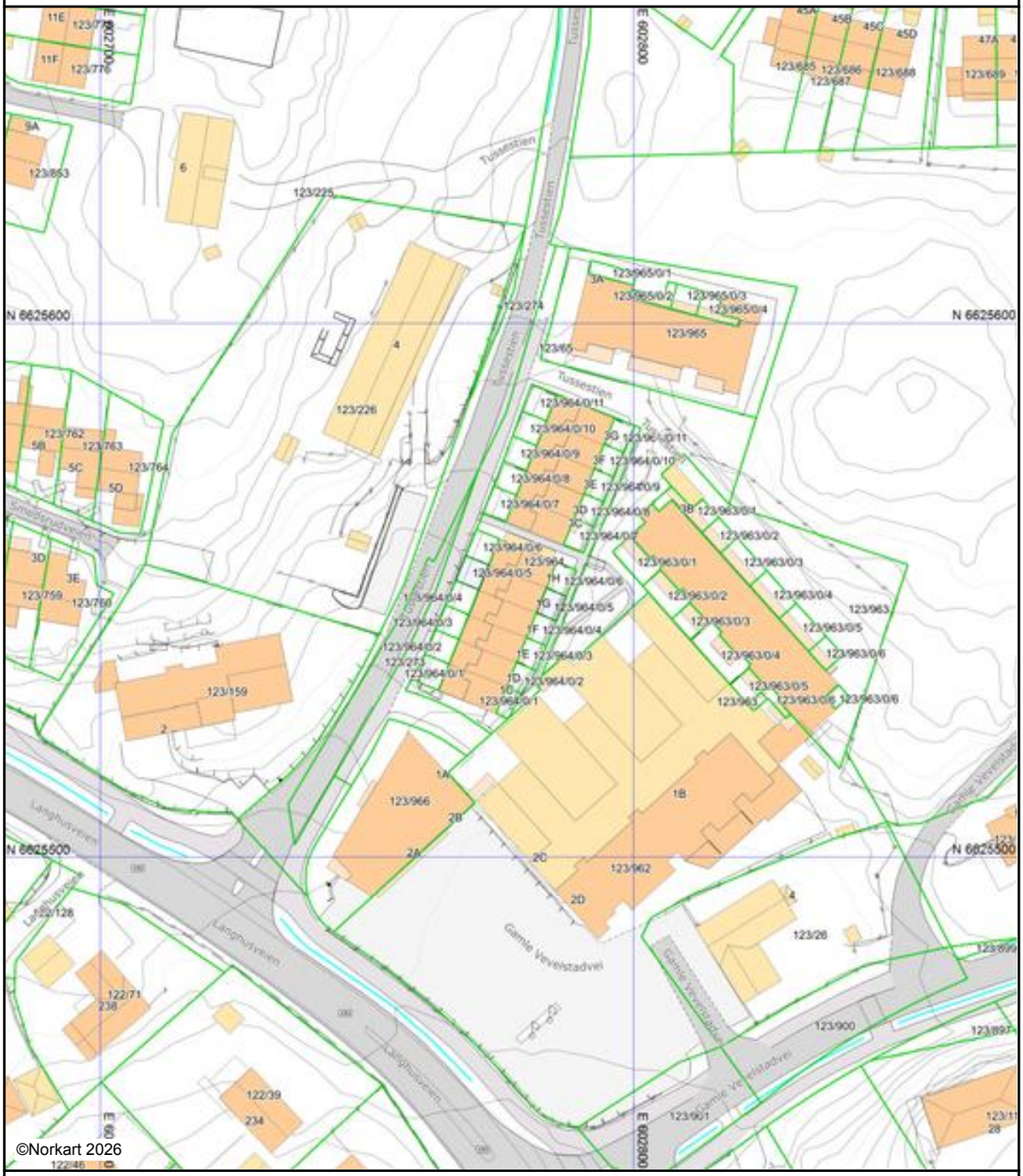
Grunnkart

Eiendom: 123/964/0/5
Adresse: Tussestien 1G
Dato: 13.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Vann- og avløpsledninger

Vårt kartverk inneholder informasjon om offentlige vann- og avløpsledninger. Private vann- og avløpsledninger kan være mangelfulle og usikre i enkelte områder.
Utbygger er selv ansvarlig for å gjøre nødvendige undersøkelser på/ved byggetomten for å avklare nøyaktig beliggenhet/høyde av vann og avløpsledninger. Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for hendelser knyttet til feil plassering av ledninger i de digitale kartdataene i forhold til virkelig plassering i bakken.

Nedgravde oljetanker

Registreringene viser tanker som er registrert i bruk eller tatt ut av bruk, men ikke forskriftsmessig fjernet eller renset og gjenfylt. Registreringene baserer seg på opplysninger fra tankeier som er ansvarlig for å gi riktige opplysninger til kommunen. Plasseringen av symbolet er ikke i samsvar med riktig plassering på eiendommen. Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for hendelser knyttet til feil plassering eller opplysninger på tanken.

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

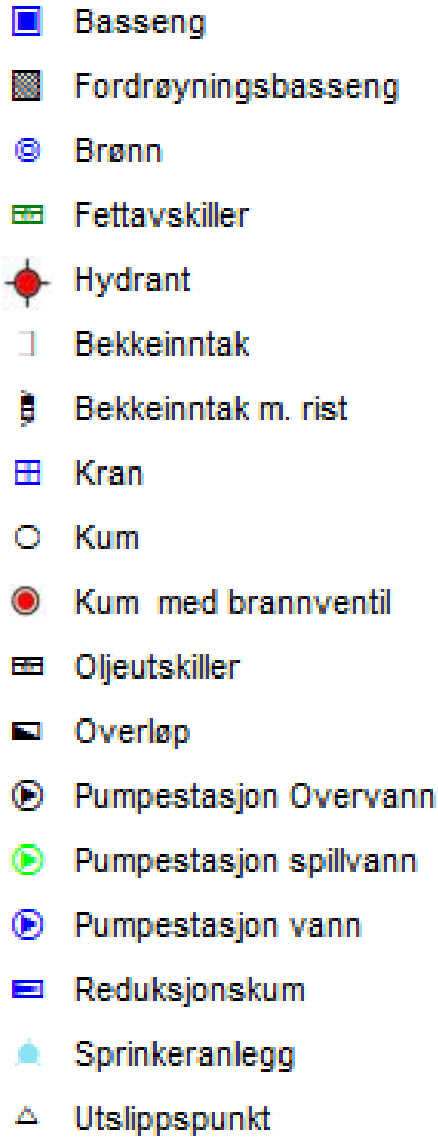
Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1400 Ski

(+47) 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Organisasjonsnummer 922092648

Tegnforklaring for vann- og avløpsnettet på *Situasjonskart* og *Ledninger i bakken*

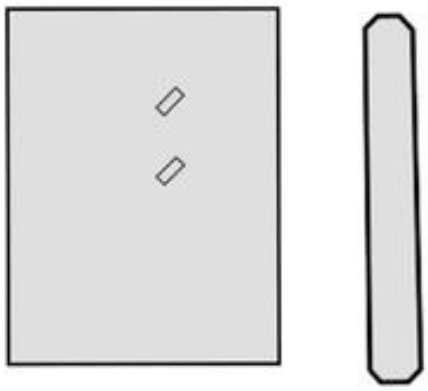
Listen over mest brukte symboler vises her, men er ikke komplett.





Punktkonstruksjon

Flater som viser utstrekningen på f.eks pumpestasjoner, fordrøyningsbasseng og kummer under bakken.



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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	42.9
Etablert dato	10.10.2012	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	2
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/11	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	123/964, 123/964/0/1, 123/964/0/2, 123/964/0/3, 123/964/0/4, 123/964/0/5, 123/964/0/6, 123/964/0/7, 123/964/0/8, 123/964/0/9, 123/964/0/10, 123/964/0/11
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	123/964, 123/964/0/1, 123/964/0/2, 123/964/0/3, 123/964/0/4, 123/964/0/5, 123/964/0/6, 123/964/0/7, 123/964/0/8, 123/964/0/9, 123/964/0/10, 123/964/0/11
Seksjonering Feilretting	01.10.2012 01.10.2012	12/1541		
Seksjonering Seksjonering	21.08.2012 03.09.2012	12/1541	Tinglyst 13.10.2012	123/964 (-478,4), 123/964/0/1 (38), 123/964/0/2 (41,3), 123/964/0/3 (43,1), 123/964/0/4 (43,2), 123/964/0/5 (42,9), 123/964/0/6 (45,4), 123/964/0/7 (45,3), 123/964/0/8 (42,8), 123/964/0/9 (43,6), 123/964/0/10 (44,2), 123/964/0/11 (48,6) 123/65, 123/962

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6625553.37	602769.78		Ja	22.9	
Eiendomsteig	6625547.45	602784.56		Nei	20	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HALVORSEN EIVIND BUGGE F030687*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Tussestien 1G 1405 LANGHUS	Bosatt (B)
HALVORSEN KINE MARGIT BUGGE F220883*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Tussestien 1G 1405 LANGHUS	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tussestien 1G	H0101	123/964/0/5	137,6	5	1	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Tussestien 1 G

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1405 LANGHUS	Kirkesogn	02100301 LANGHUS
Grunnkrets	216 Smedsrud	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	4 Langhus	Skolekrets	11 Vevelstadåsen

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300206376		Rekkehus (131)	Ferdigattest (FA)	10.11.2016

1: Bygning 300206376: Rekkehus (131), Ferdigattest 10.11.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	137,5
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	137,5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	1
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	05.02.2011	03.03.2011	
Igangsettingstillatelse	08.06.2011	15.06.2011	
Midlertidig brukstillatelse	25.09.2012	28.09.2012	
Ferdigattest	10.11.2016	11.11.2016	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tussestien 1G	H0101	123/964/0/5	137,6	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	27,1	0	27,1	0	0	0
H02	0	55,2	0	55,2	0	0	0
H01	1	55,2	0	55,2	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 123/964

Bruksnavn		Beregnet areal	857.2
Etablert dato	12.10.2011	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☑ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6625558.98	602780.45		Ja	857.2	

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt
979 291 835
org.nr./fødselsnr.

Rett kopi bekreftes
Eirik Espenes
Advokat

ERKLÆRING OM PARKERING

GNR. 123, BNR 964 I SKI KOMMUNE

Langhus Næringseiendom AS, org. nr. 993 426 016, har rett til å disponere 2 parkeringsplasser i garasje under oppføring på gnr. 123, bnr 964 i Ski kommune.

Denne erklæringen skal tinglyses.

Doknr: 833108 Tinglyst: 08.10.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

* * * * *

Tinglyses ikke:

Langhus Næringseiendom AS skal betale vederlag til dekning av utgifter for drift og vedlikehold av parkeringsplassene. Vederlaget utgjør kr. 270,- inkl. mva pr. plass pr. mnd.

Vederlaget indeksreguleres med virkning fra 1. januar hvert år i samsvar med endringen i konsumprisindeksen, eventuelt annen tilsvarende indeks om konsumprisindeksen faller bort. Basis for reguleringen er indeksen pr. oktober 2011. Første regulering skjer med virkning 1.1.2013 i henhold til indekstallet pr. oktober 2012.

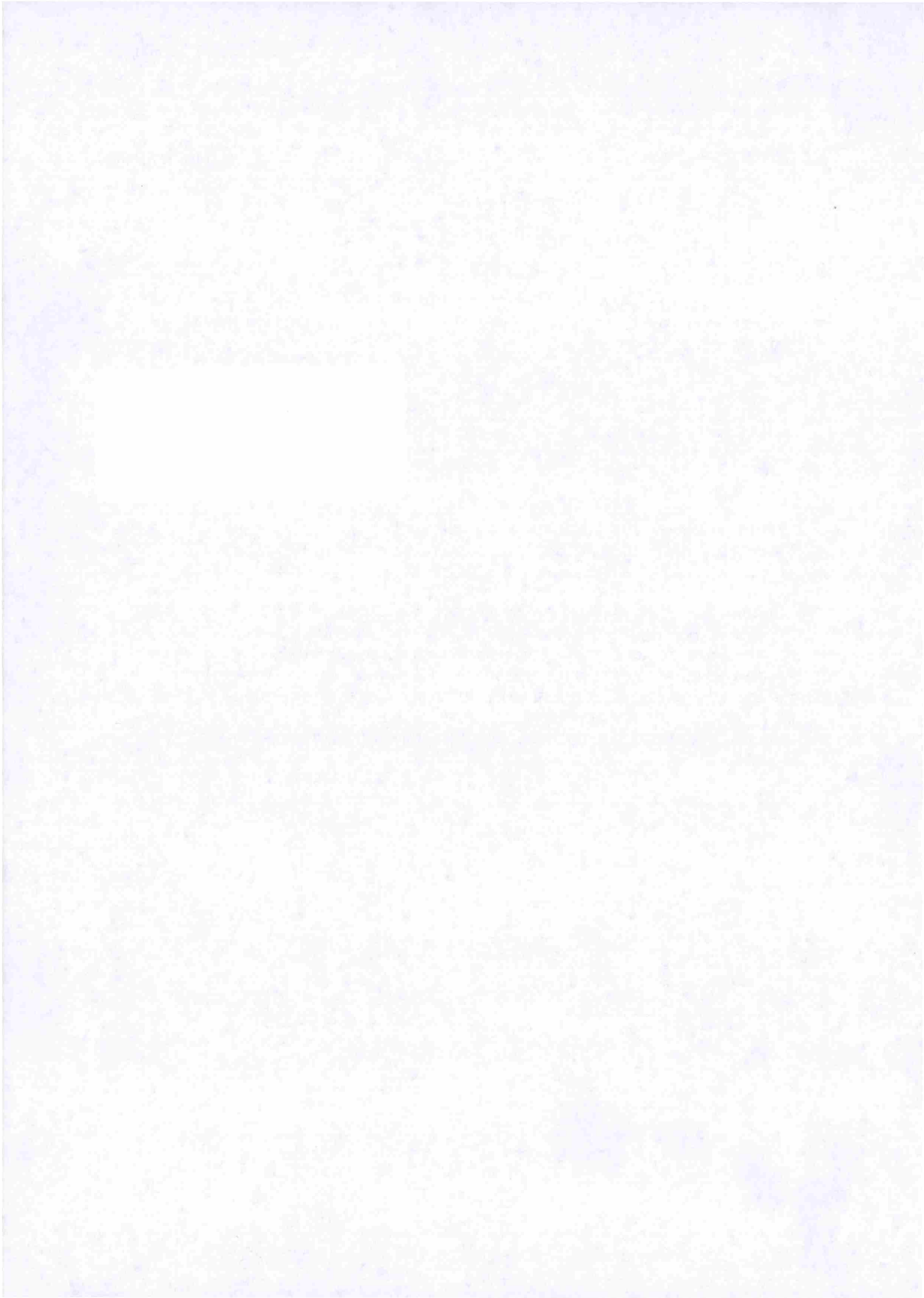
Vederlaget skal betales fra det tidspunkt parkeringsplassene tas i bruk.

* * * * *

Ski, den 7. mai 2012

For Langhus Eiendom AS, org. nr. 982 797 969:

Anders Såheim | Per Gullik Horgen | Borge Andresen



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601311379
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
960507878	SKI KOMMUNE	Postboks 3010, 1402 SKI

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
982797969	LANGHUS EIENDOM AS		Vestveien 36, 1400 SKI

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0213	123	964

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0213	123	964	0	1	1 / 11	Boligseksjon	Ja	Ja
0213	123	964	0	2	1 / 11	Boligseksjon	Ja	Ja
0213	123	964	0	3	1 / 11	Boligseksjon	Ja	Ja
0213	123	964	0	4	1 / 11	Boligseksjon	Ja	Ja
0213	123	964	0	5	1 / 11	Boligseksjon	Ja	Ja
0213	123	964	0	6	1 / 11	Boligseksjon	Ja	Ja
0213	123	964	0	7	1 / 11	Boligseksjon	Ja	Ja
0213	123	964	0	8	1 / 11	Boligseksjon	Ja	Ja
0213	123	964	0	9	1 / 11	Boligseksjon	Ja	Ja
0213	123	964	0	10	1 / 11	Boligseksjon	Ja	Ja
0213	123	964	0	11	1 / 11	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 841816 Tinglyst: 10.10.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

01.10.2012 14.32

Side 1 av 1

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til:
Tostrupgården Eiendomsmegling AS
Karl Johans gate 25
0159 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0213	SKI	123	964		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
982 797 969	Langhus Eiendom AS		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	1	BG	11	B	1	BG	21				31			
2	B	1	BG	12				22				32			
3	B	1	BG	13				23				33			
4	B	1	BG	14				24				34			
5	B	1	BG	15				25				35			
6	B	1	BG	16				26				36			
7	B	1	BG	17				27				37			
8	B	1	BG	18				28				38			
9	B	1	BG	19				29				39			
10	B	1	BG	20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

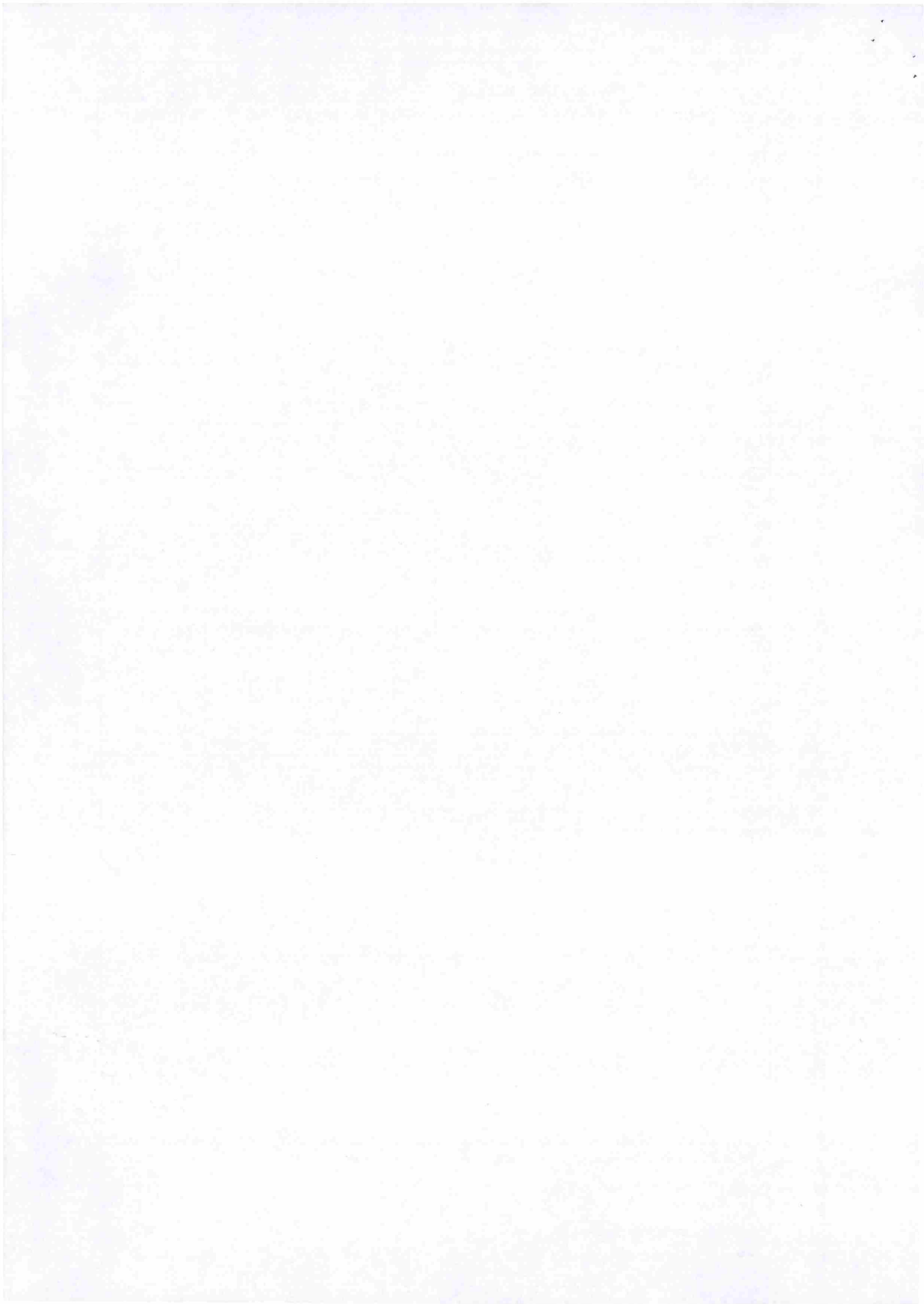
SUM BRØK (TELLERE) 11 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Rett kopi bekreftes
Eirik Espenes
Advokat

Dato	Utsteders underskrift
7.5.2012	



5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☐	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

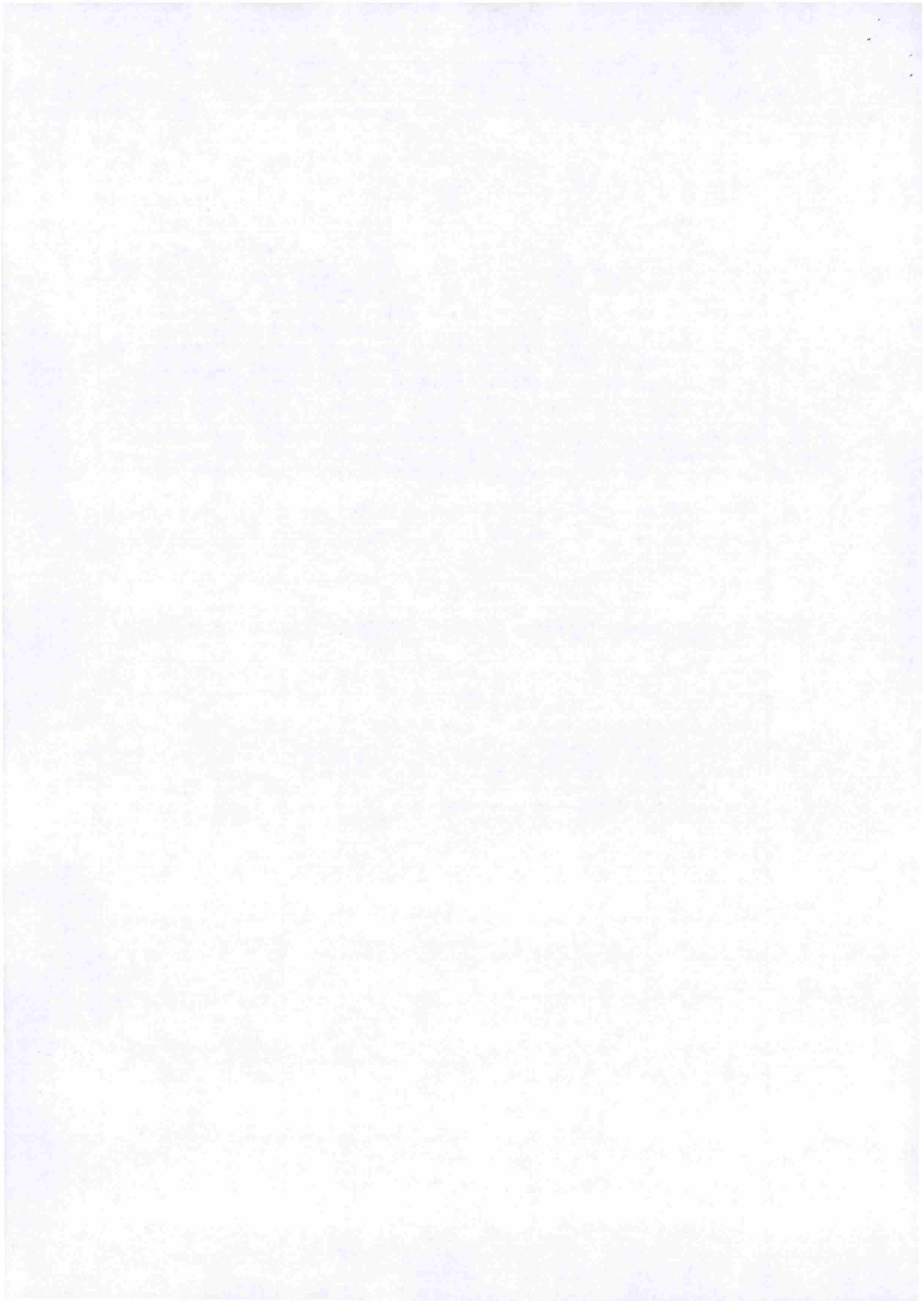
6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
~~c)~~ Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
~~e)~~ Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
7.5.12		For Langhus Eiendom AS	
		Borge Andresen	
		Per Gullik Horgen	
		Anders Såheim	

Rett kopi bekreftes
Eirik Espenes
Advokat



8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Kommune
123	964			Ski

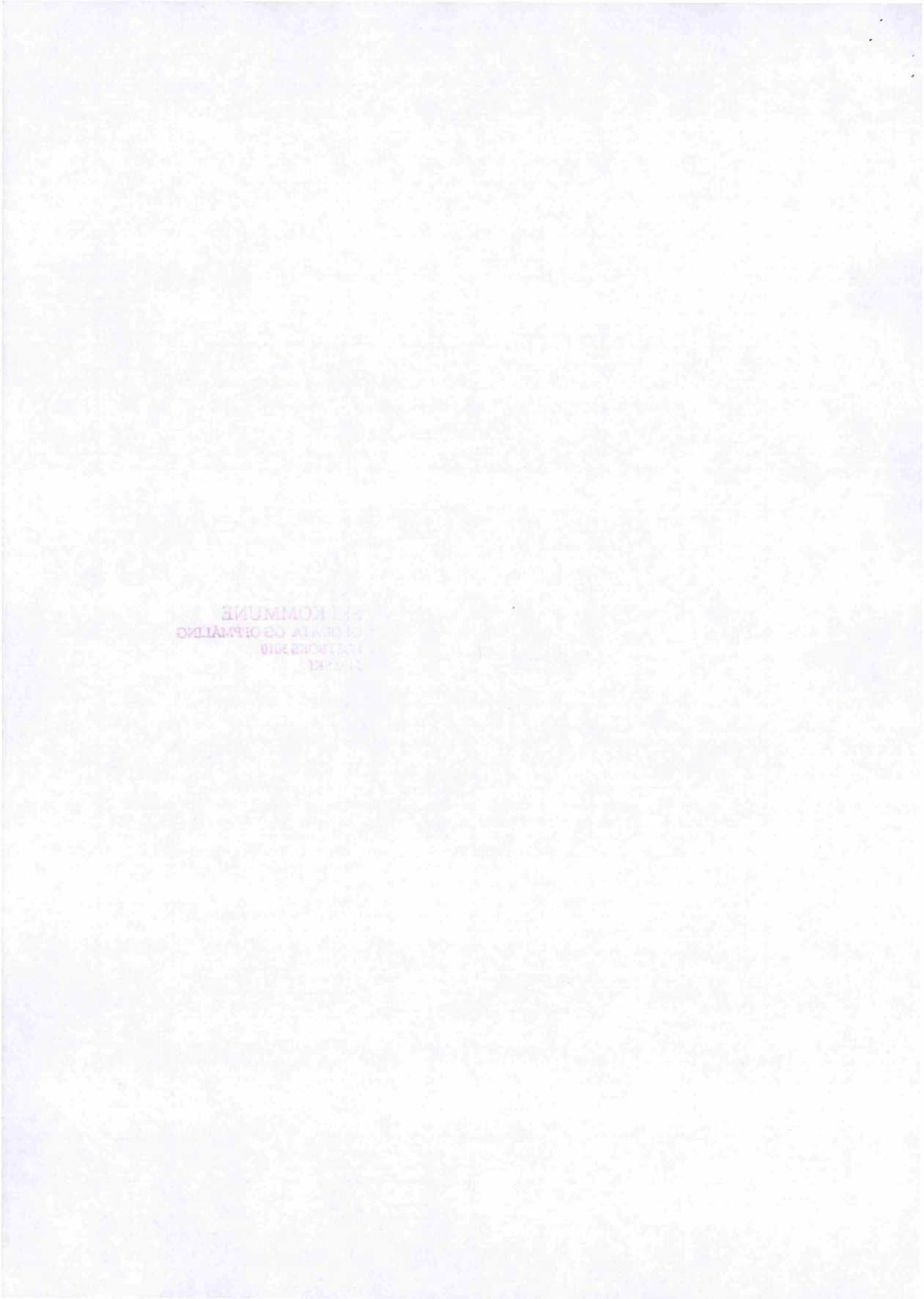
Dato	Underskrift	Stempel
1/10-12	Oddmund Antonsen	SKI KOMMUNE GEODATA OG OPPMÅLING POSTBOKS 3010 1402 SKI

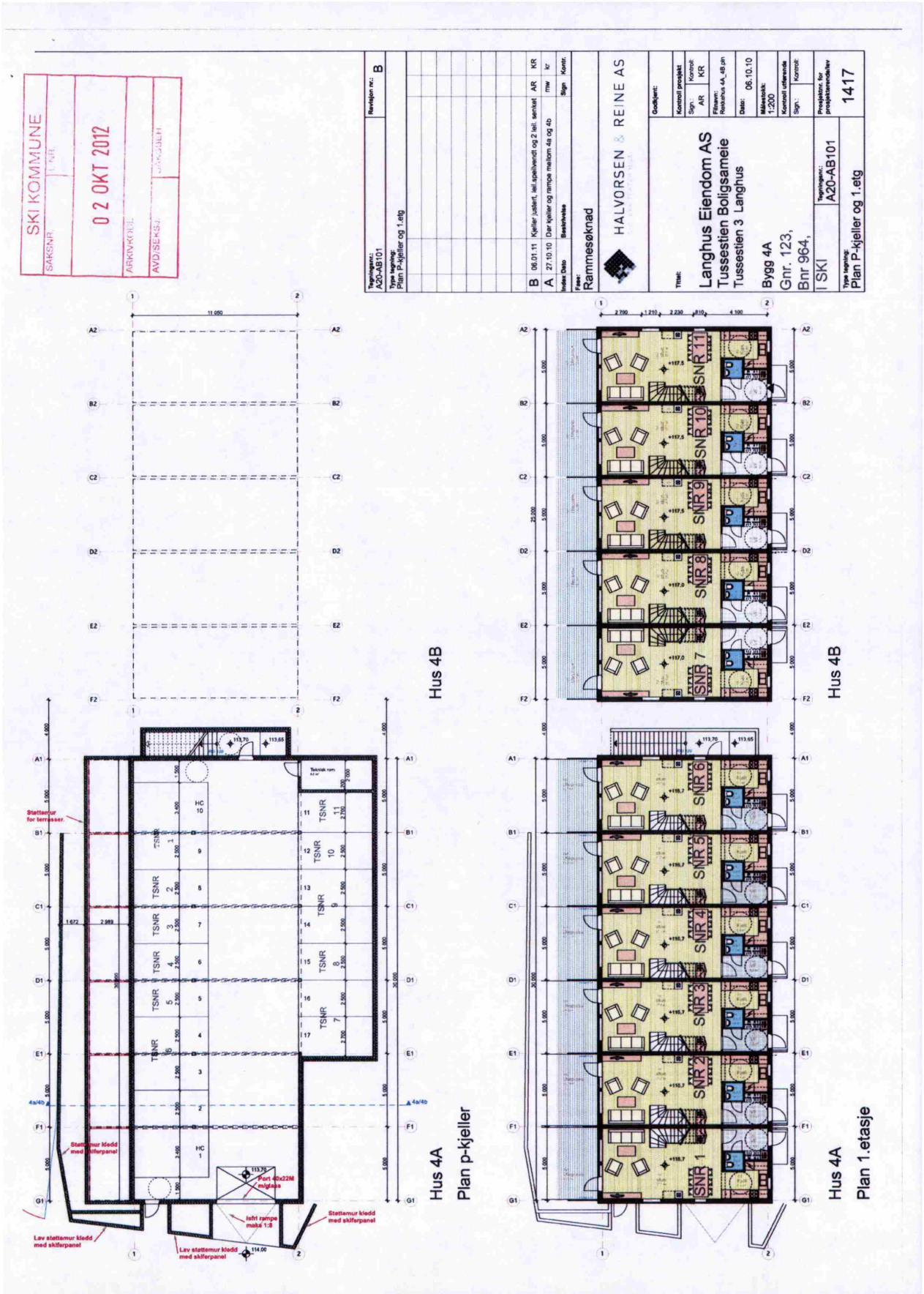
Noter:

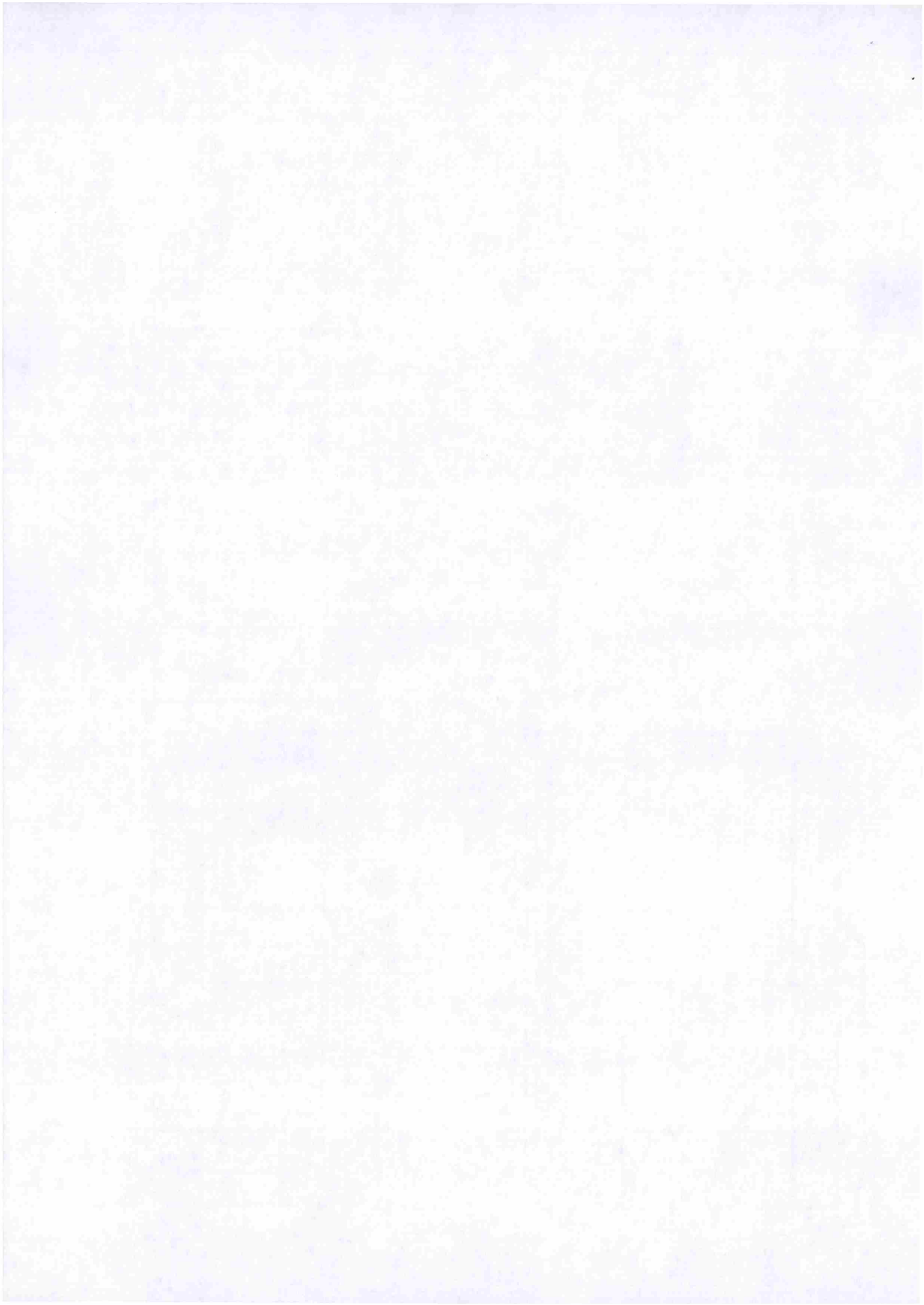
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Rett kopi bekreftes
Eirik Espenes
Advokat

Dato	Utsteders underskrift
7.5.12	

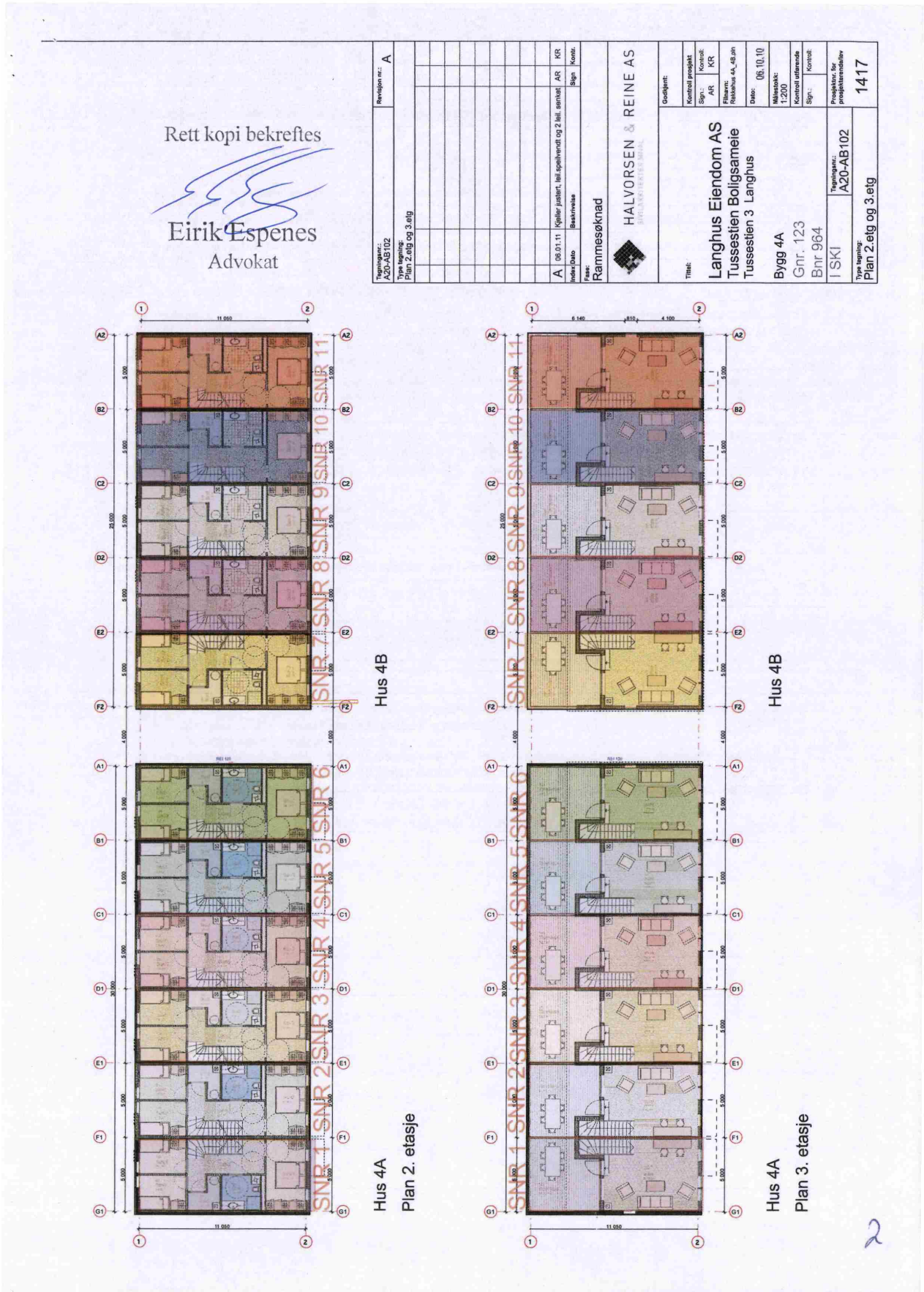


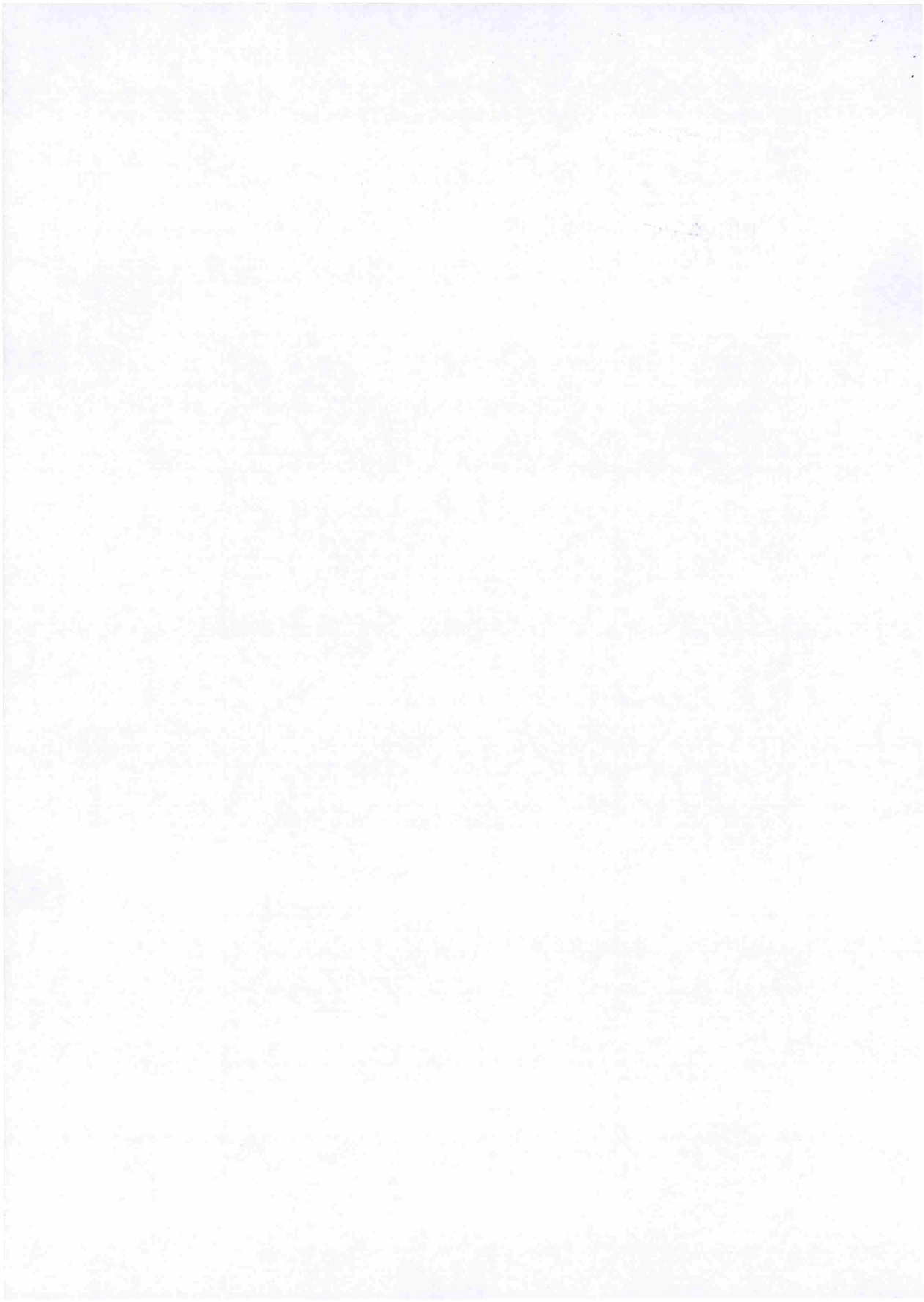

SKI KOMMUNE
SAKSNR
0 2 OKT 2012
ARKIVKODE
AVD/SEKSJ
Revisjon nr.: B
Tegningsnr.: A20-AB101
Type tegning: Plan P-kjeller og 1.etg
B 06.01.11 Kjeller justert, lei.spelvendt og 2 lei. senket AR KR
A 27.10.10 Dør kjeller og rampe mellom 4a og 4b mw kr
Index Dato Beskrivelse Sign. Kontr.
Fase: Rammesøknad
HALVORSEN & REINE AS
Godkjent:
Kontroll prosjekt Sign. AR Kontroll KR
Tittel:
Langhus Eiendom AS
Tussestien Boligsameie
Tussestien 3 Langhus
Bygg 4A
Gnr. 123,
Bnr 964,
I SKI
Filnavn: Ressurs 4A_4B.pln
Dato: 06.10.10
Målestokk: 1:200
Kontroll utførelse Sign: Kontroll:
Tegningsnr.: A20-AB101
Prosjektnr. for prosjekterende/elev
1417
Type tegning: Plan P-kjeller og 1.etg
Hus 4B
Hus 4A
Plan p-kjeller
Hus 4B
Hus 4A
Plan 1.etasje
SNR 1
SNR 2
SNR 3
SNR 4
SNR 5
SNR 6
SNR 7
SNR 8
SNR 9
SNR 10
SNR 11
Støttemur for terrasser
Støttemur kledd med skiferpanel
Lav støttemur kledd med skiferpanel
Port 40x22M m/glass
Inkl rampe maks 1:8



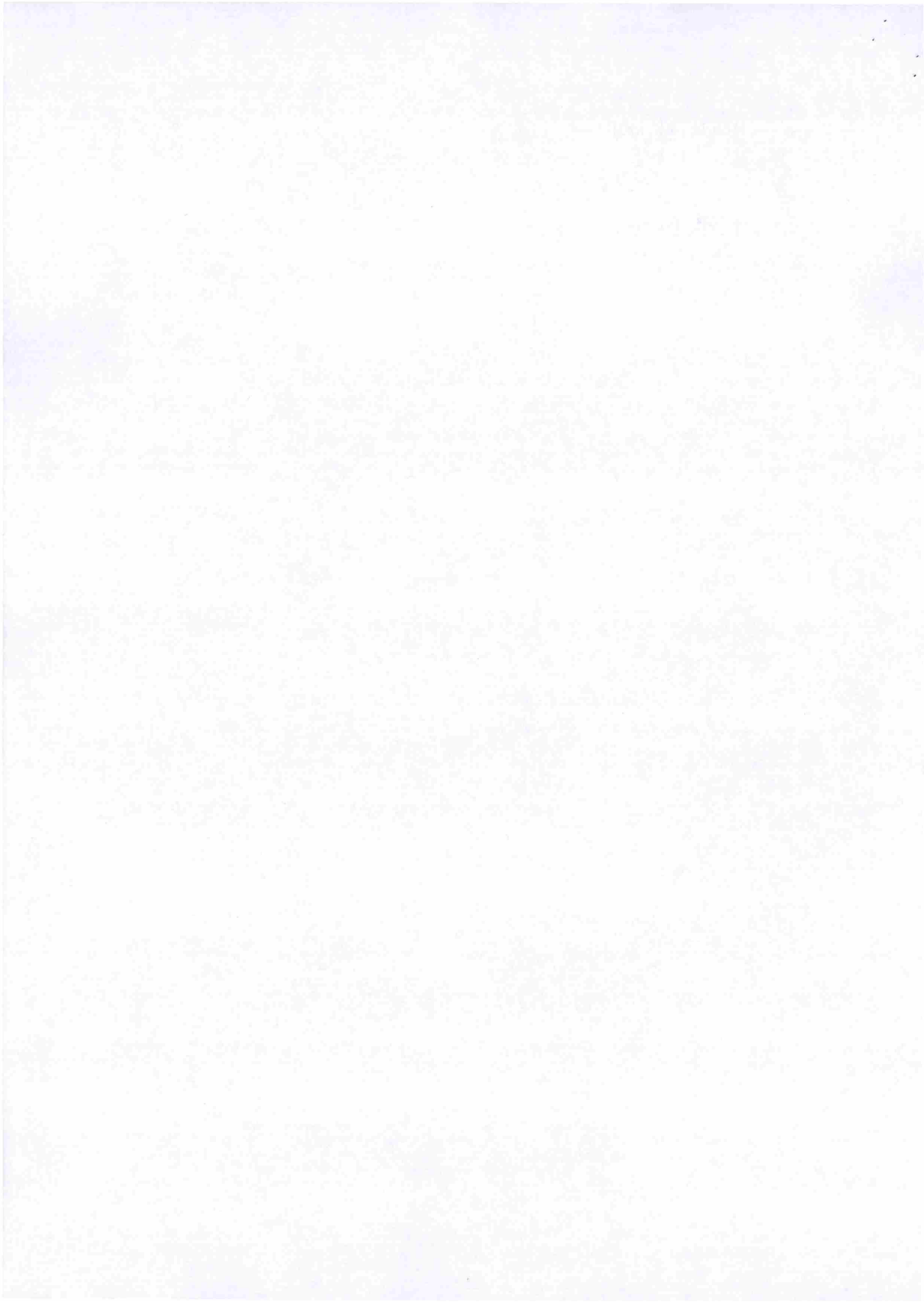
Rett kopi bekreftes

Eirik Espenes
Advokat

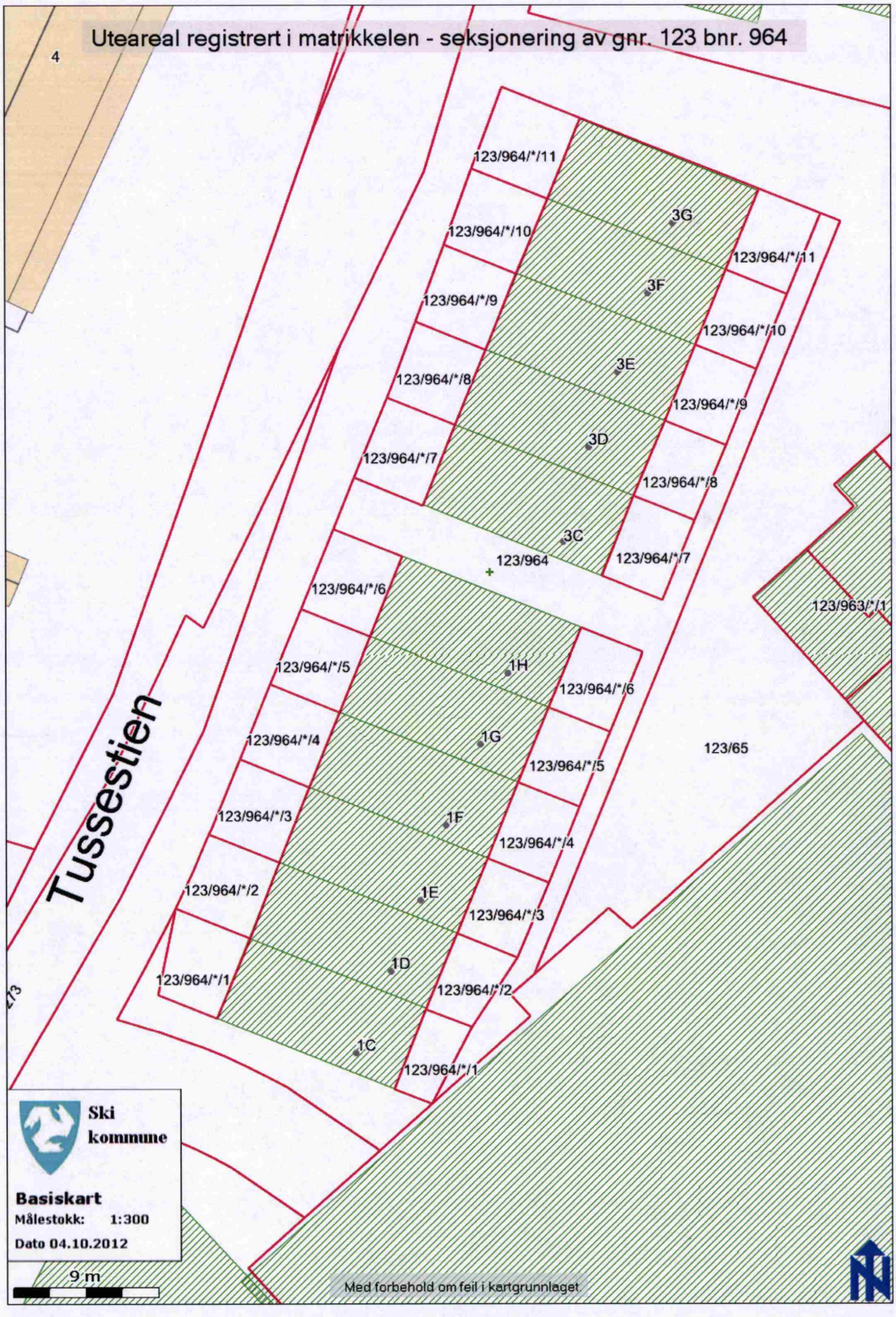




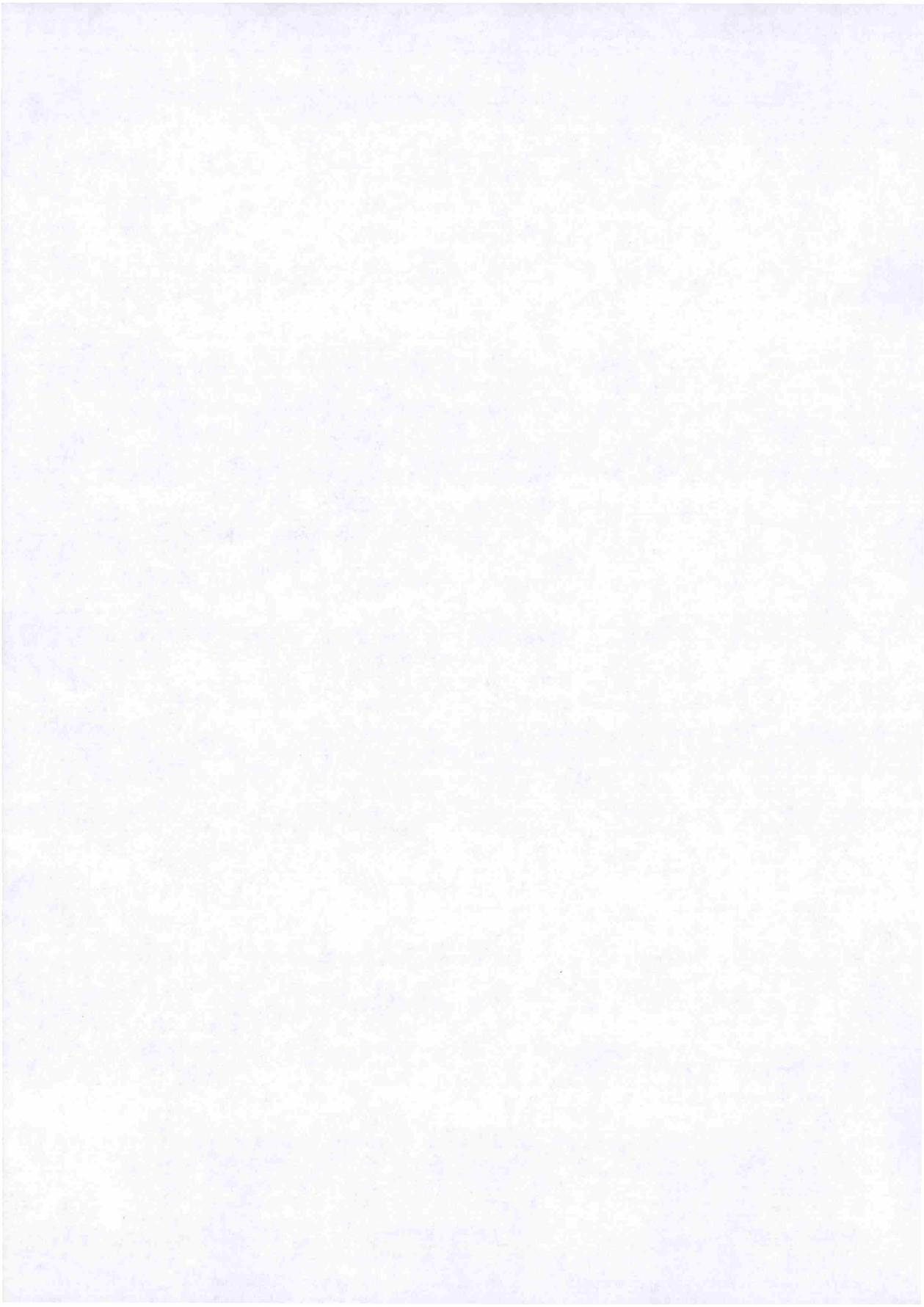

Rett kopi bekreftes
Eirik Espenes
Advokat
REKKEHUS 4B
1. etg C+117,0
1. etg C+117,5
HUS 2
1. etg C+115,60
HUS 3
Kjeller: C+116,70
1. etg: C+119,70
BN3
123/65
123/352
N



GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift Side 1 av 1



http://intranett.follokart.no/AdvancedPrintComponent/PrintForm.aspx?knr=0213&templat... 04.10.2012

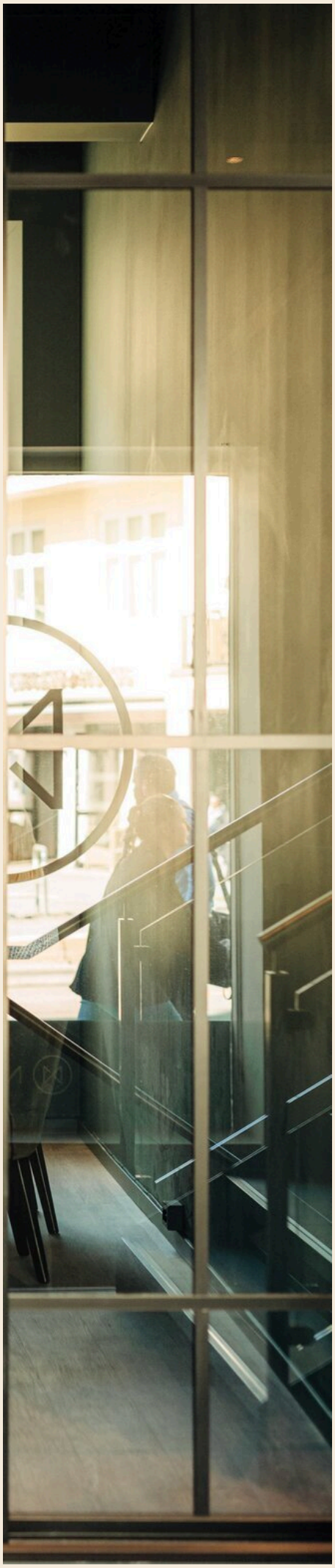


Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

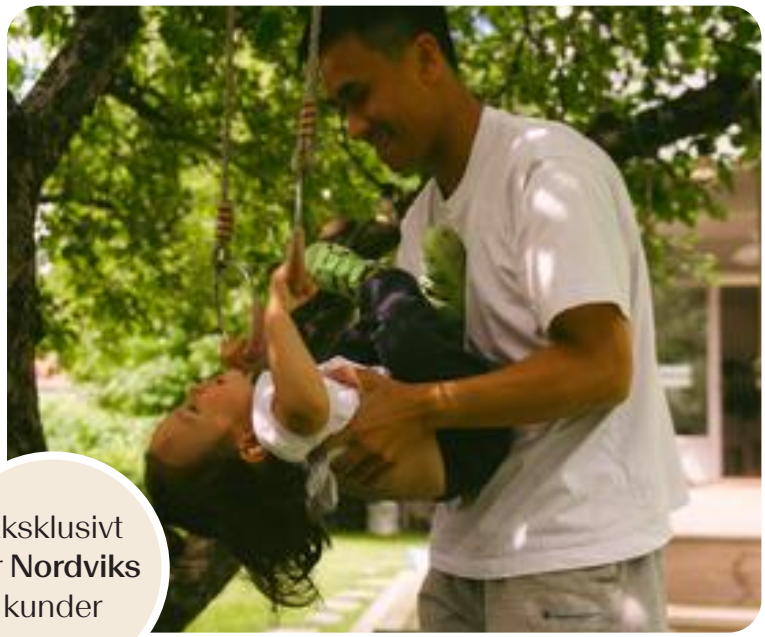


Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0595/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tussestien 1G 1405 LANGHUS
Matrikkel: Gnr 123, bnr 964, snr 5 i Nordre Follo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Thomas Ringsvold
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Bygdøy Alle Eiendom AS
t.ringsvold@nordvikbolig.no
971 99 374



Ida Arneberg Bauer
Eiendomsmegler
Bygdøy Alle Eiendom AS
i.arnebergbauer@nordvikbolig.no
917 53 255

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: