PRIVATMEGLEREN

FOSSVEIEN 24B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

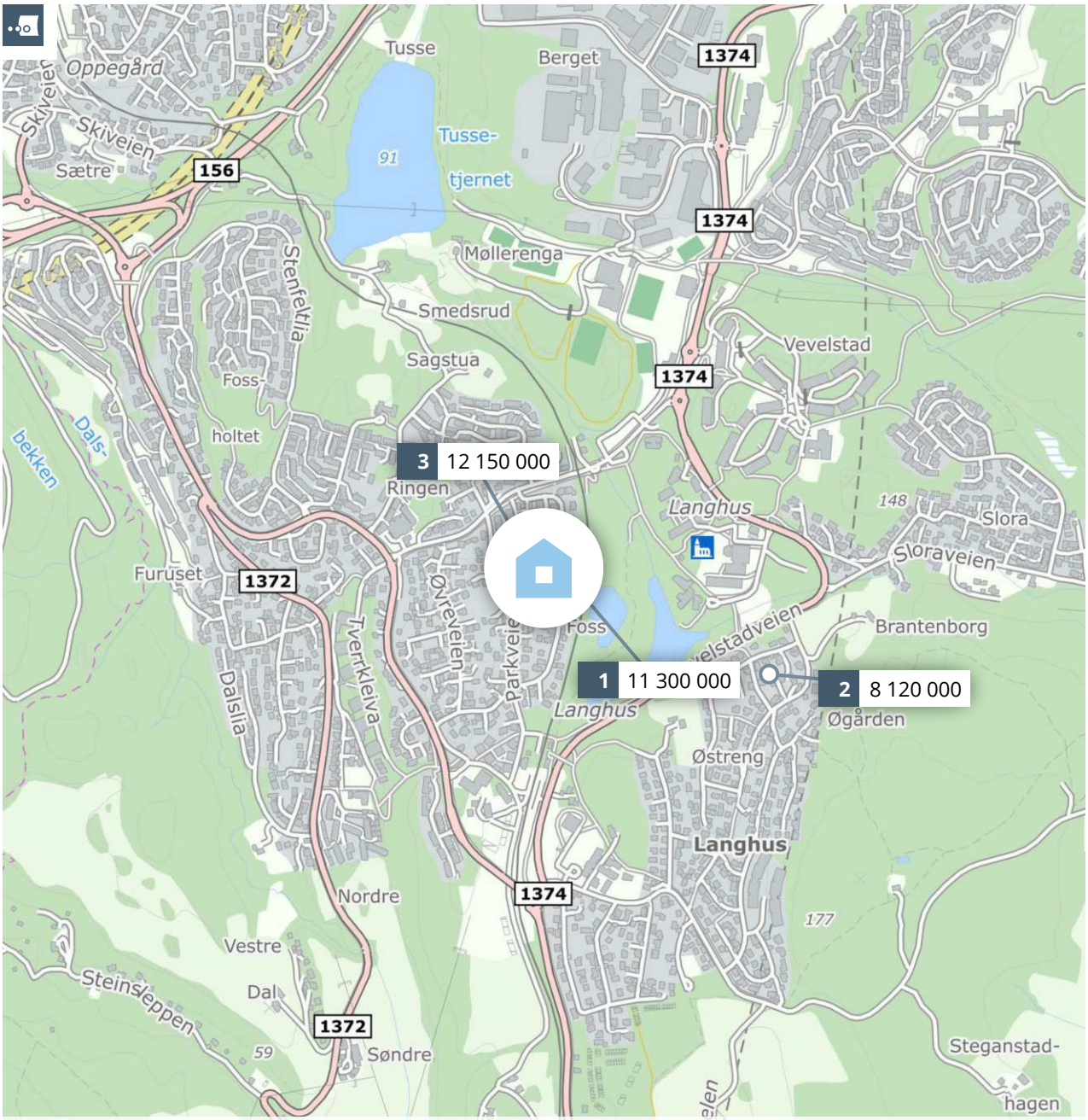
Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Seksjonering, vedtekter og kart over sameiet

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

FOSSVEIEN 24 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 01.06.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fossveien 24 B, 1405 LANGHUS

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 123 BNR 1 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Foss

Verdivurdert til

12 000 000

-	12 000 000	41 237
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	291 m²	87 m²	- m²	135 m²	- m²	- m²
Tomt					1 232 m²	
Byggeår					2012	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Fossveien 31 C 261 m² 2019 683 m² 6 sov	27.09.2022	11 500 000	**11 300 000**	0	11 300 000	**43 295**
2 Ødegårdsveien 7 232 m² 1982 1 035 m² 4 sov	20.05.2026	7 790 000	**8 120 000**	0	8 120 000	**35 000**
3 Fossveien 26 230 m² 2007 807 m² 5 sov	26.04.2022	10 700 000	**12 150 000**	0	12 150 000	**52 826**

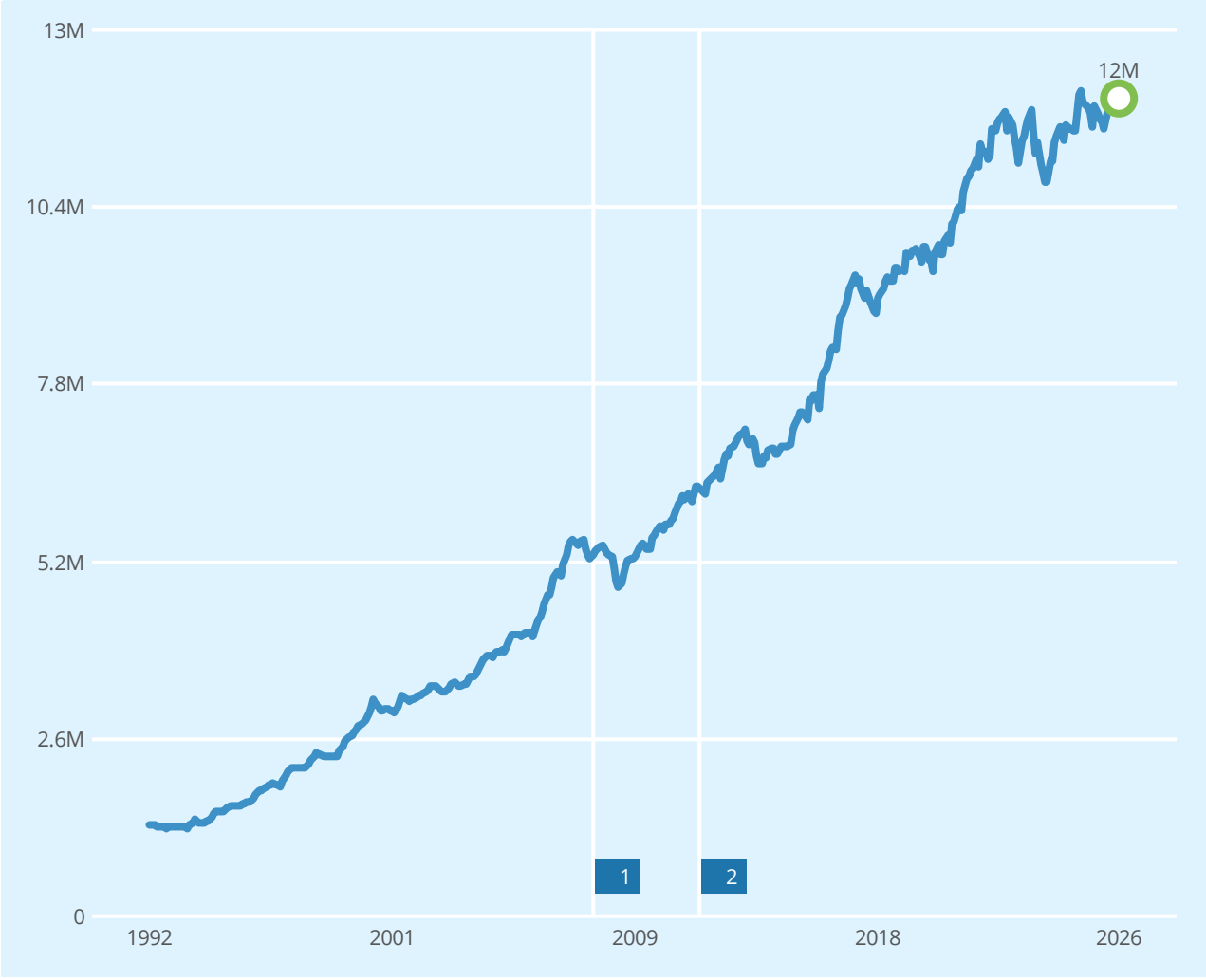
.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.03.2016		22.03.2016	-	6 750 000	-	6 750 000	3
03.07.2007		03.07.2007	-	2 500 000	-	2 500 000	4
17.07.2006		17.07.2006	-	5 000 000	-	5 000 000	4
19.05.1993		19.05.1993	-	295 000	-	295 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

4 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 1405 LANGHUS nå

7
eneboliger til salgs

8.2M
8.0M
7.8M
7 646 000 Prisantydning i snitt
7.4M
7.2M
7.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
25
dager

Eneboliger solgt i 1405 LANGHUS siste 3 mnd

11
eneboliger solgt

8.0M
7.9M
7 884 000 Salgspris i snitt
7 798 000 Prisantydning i snitt
7.7M
7.6M
7.5M

Solgt i snitt i løpet av
91
dager

for 1.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

44 205 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 3 mnd

41 237 Fossveien 24 B Totalpris 12 000 000

39 982 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig
Fossveien 24B , 1405 LANGHUS
NORDRE FOLLO kommune
gnr. 123, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 378 m² BRA-i: 291 m²



Befaringsdato: 20.05.2026 **Rapportdato:** 01.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20692-1913 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** LT3540

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

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig



Roar Slyngstad Fredriksen

roar.fredriksen@tek-norge.no

920 99 734

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 2012. Innholder følgende etasjer og romfordelig:
Underetasje: Garasje, garasje med verksteddel og teknisknisje, gang/sluse og hall m/trapp. Bod under trapp med utvendig adkomst.
1. etasje: Hall m/trapp, bad, vaskerom og stue/kjøkken m/spsieplass i åpen løsning.
2. etasje: Hall m/trapp, 5 soverom og bad.

Boligen er i normalt god stand, oppleves som godt ivaretatt og gir generelt et bra helhetsinntrykk.

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

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

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

Enebolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter i betongkonstruksjoner, grunnmur i sprøytebetong.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Fasder med stående kledning i tre.

Saltak med tak-arker i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Takrenner og nedløpsrør i lakkert metall. Beslag hovedsakelig i plasttrukket stål.

Isolerglassvinduer og takvinduer i trekarm fra byggeår.

Ytterdør i lakkert tre med glassfelt og elektronisk lås.

Sørvendt platting i trekonstruksjoner på ca 102 m2 med utgang/adkomst fra stue og hage.
Nordvendt overbygget balkong i trekonstruksjoner på ca 6,8 m2 med utgang/adkomst fra soverom.
Nordvendt delvis overbygget terrasse i trekonstruksjoner på ca 26 m2 med utgang/adkomst ved inngangspart.

Trapp til inngangsparti i trekonstruksjoner. Bod under trappen.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Malt betong, fliser, malt parkett, epoksy, parkett,
Overflater vegger med: Malte plater, trepanel, fliser og tapet.
Overflater tak med: Malte plater.

Gulv mot grunnen i betongkonstruksjoner. Etasjeskiller i trebjelkelag.

Ildsted i stuen. Synlig stålpipe over tak.

Boligens underetasje har rom som ligger under terreng med vegger direkte mot terreng. Vegger er i betongkonstruksjoner (eier opplyser: sprøytebetong.), foret ut med isopor, lekter og plater på innside.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innerdører bestående av glatte malte fyllingsdører og gasstette dører. (opplyst av eier)

Det er montert diverse garderobe og oppbevaringsløsninger.
Det er montert sentralstøvsuger. (Motor i teknisk nisje.)
Det er montert diverse solskjerming
Det er montert boligalarm.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:
Bad fra 2011. Det foreligger dokumentasjon i form av huseierperm og ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket er malt. Det er innfelte downlights i taket.
Gulvet er flislagt. Det er vannbåren gulvvarme.
Sluk i plast med uttagbar vannlås. Synlig underliggende tettesjikt klemt i sluket.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.
Det er balansert ventilasjon. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Vaskerom:
Vaskerom fra 2011. Det foreligger dokumentasjon i form av huseierperm og ferdigattest.
Veggene har malte plater. Taket er malt. Det er innfelte downlights i taket.
Gulvet er flislagt. Det er vannbåren gulvvarme
Sluk i plast med uttagbar vannlås. Synlig smøremembran klemt i sluket.
Vaskerommet er innredet med underskap, benkeplate i betong og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonsaggregat er plassert i rommet.
Det er balansert ventilasjon. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Beskrivelse av eiendommen

Bad 2.etasje:
Bad fra 2011. Det foreligger dokumentasjon i form av huseierperm og ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket er malt. Det er innfelte downlights i taket.
Gulvet er flislagt. Det er vannbåren gulvvarme.
Det er 2 sluk på badet. 1 under badekaret og 1 i dusjen. Det er synlig underliggende tettesjikt klemt i sluk i dusjen. (Vanskelig å se i sluk under badekar.)
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjhjørne.
Det er balansert ventilasjon. Det er spalte under dørblad for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter. Benkeplater i betong. Nedfelt kum av stål med blandebatteri.
Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, mikro, plateopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens røropplegg er lagt opp med rør i rør system. Fordelerskap for forbruksvann er plassert på vegg i vaskerommet.
Hovedinntak for vann med stoppekran og vannmåler er plassert i teknisknisje i garasjen. Det er åpne fordelerstokker i nisjen. Det er sluk i nisjen.

Hovedstamme for avløp i plast. Synlig stakelokk på rør i garasje. Avløprsrør forøvrig i plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert på vaskerommet. Eier opplyser at service og filterbytte er utført i henhold til intervaller.

Vann til vann varmepumpe fra byggeår. Plassert i teknisk nisje.

Oppvarming av boligen ved vannbårent gulvvarmesystem og ildsted i stuen.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert i teknisknisje.

Sonestyrt vannbårent gulvvarme system Fordelerstokker er åpent plassert på vegg i teknisk nisje.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i hall m/trapp i 1. etasje. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse i skapet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeår. Ukjent dreneringsløsning. Det er observert grunnmursplast mellom grunnen og vegger mot grunnen.

Tomten er opparbeidet med stensatt innkjørsel, gressplen, gruset gangsti og beplantning.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om tilbakeslag av vann eller manglende vanntrykk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Underetasjen: På byggemeldte tegninger er det en sportsbod. Boden er tatt inn som del av garasje og i bruk som verksted.
1. etasje: Uendret.(Platting m/pergola fremkommer ikke av byggemeldte tegninger.)
2. etasje: Det er etablert et ekstra soverom der det tidligere var hall m/trapp.

Planløsningen er endret i forhold til byggemeldte tegninger, men det er ikke påvist bruksendring.

Stabbur

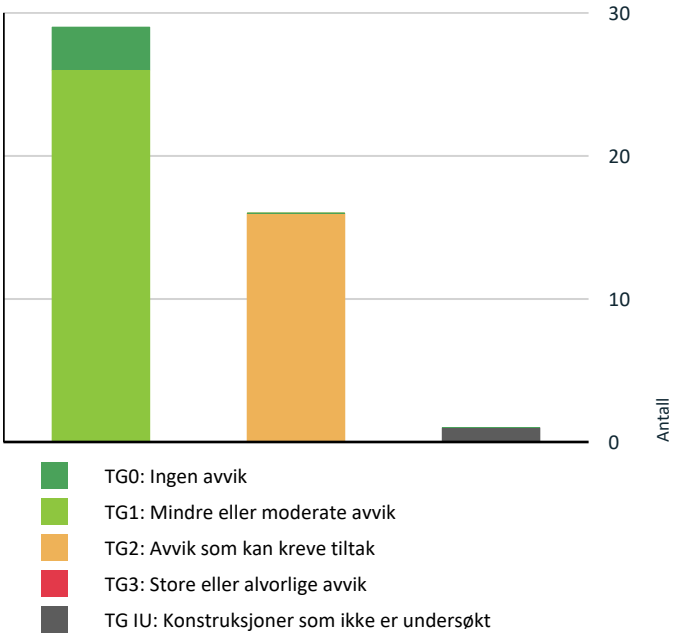
• Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring. Det nevnes alikevel at det er ett tilbygg til stabburet og det foreligger avslag i kommunen på oppføring av tilbygg som følge av at dette overstiger tillatt utnyttelsesgrad for tomten.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.
Egenerklæring er ikke oversendt takstmann før befaringen.
Dette bryter med NS 3600 og øker risikoen for at kjente feil ikke kontrolleres på befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Terrasse** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2012

Kommentar
Ferdigattest fra 2012.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Saltak med tak-arker i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er høyt opp til taket og glasserte stein. Risikovurdering på stedet tilsier ikke befaring på tak.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløpsrør i lakkert metall. Beslag hovedsakelig i plasttrukket stål.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger i trekonstruksjoner. Fasder med stående kledning i tre.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen er i sin helhet bygget igjen uten mulighet for kontroll.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

-Innhent dokumentasjon på konstruksjonsoppbygging om mulig.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Isolerglassvinduer og takvinduer i trekarm fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Takvinduer har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

-Det anbefales å sette seg inn i FDV for takvinduer, det er anbefalt å holde vinduer snøfri i smelteperioder for å hinder dannelse av issvuller som kan føre til fuktinntregning. Det kan være greit å merke seg at takvinduer generelt er mer utsatt for lekkasjer enn vinduer forøvrig, kontroll og utskifting har hyppigere frekvens enn andre vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i lakkert tre med glassfelt og elektronisk lås.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvendt platting i trekonstruksjoner på ca 102 m2 med utgang/adkomst fra stue og hage. Bruksunderlag med terrassebord i tre.
Det er montert pergola, utekjøkken og utekran i tilknytting til plattingen.

TG 1 Balkong 2. etasje

Beskrivelse

Nordvendt overbygget balkong i trekonstruksjoner på ca 6,8 m2 med utgang/adkomst fra soverom. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 97 cm høyde.
Det er montert belysning og stikkontak i tilknytting til balkongen.

Det er montert beslagsplate med avrenning til renneløsning.

TG 2 Terrasse

Beskrivelse

Nordvendt delvis overbygget terrasse i trekonstruksjoner på ca 26 m2 med utgang/adkomst ved inngangspart. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 98 cm høyde.

Det er montert belysning og stikkontakter i tilknytting til terrassen.

Det er underliggende banemembran som tettesjikt mot garasje. Banemembranen er ført utover kant til renneløsning.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

-Normal brukstid 25 år legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Eldre tettesjikt bør kontrolleres hyppigere for å sikre ivaretatt funksjon.



Tettsjikt.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til inngangsparti i trekonstruksjoner. Bod under trappen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater gulv med: Malt betong, fliser, malt parkett, epoksy, parkett,
Overflater vegger med: Malte plater, trepanel, fliser og tapet.
Overflater tak med: Malte plater.

Høyde mellom gulv og tak:
I hall m/trapp i underetasjen er 2,41 meter. I stue er 2,34 meter. Varierende høyder i 2. etasje som følge av skråtak.

Det bemerkes: Det er observert slitasje på gulvflater, dette ansees som normal slitasje.



Normal bruksslitasje

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunnen i betongkonstruksjoner. Etasjeskiller i trebjelkelag.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.
2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
Ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter.
Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Målte rom:
Underetasje:Hall m/trapp og sluse.
1. erasje: Stue og hall m/trapp.
2. etasje: Hall m/trapp og 1 soverom.

Det er observert planavvik inntil 13 mm, dette er innenfor TG 1 avvik.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ildsted i stuen. Synlig stålpipe over tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

-Det er ingen form for kontrollmulighet eller ventiler i innkassing for pipen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Innkassing bør ventileres.



Ingen lufteventiler i innbygging

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

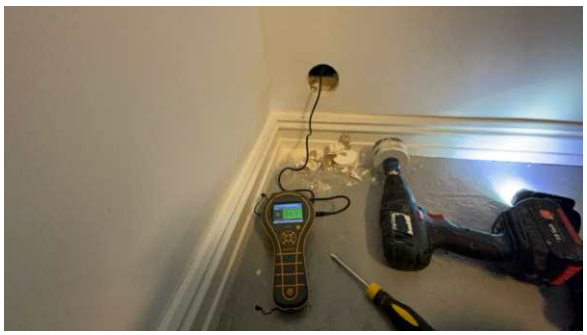
Boligens underetasje har rom som ligger under terreng med vegger direkte mot terreng. Vegger er i betongkonstruksjoner (eier opplyser:sprøytebetong.), foret ut med isopor, lekter og plater på innside.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Ved hulltaking og fuktmåling i konstruksjonen visre målinger 15,1%, dette er helt i øvregrense for "normal" verdier".

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det anbefales jevnlig kontroll via borrehull for å kontrollere fuktutvikling i konstruksjonen.
(Eier opplyser at det tidligere var ett stort plasjebasseng på platting ved aktuelt hjørnet, dette bassenget ble det tatt hull på for tømming der det sto, eier lurer på om dette kan ha påvirket fuktmåling.)



Fuktmåling i bunnsvill i rom under terreng.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innerdører bestående av glatte malte fyllingsdører og gasstette dører. (opplyst av eier)

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er montert diverse garderobe og oppbevaringsløsninger.
Det er montert sentralstøvsuger. (Motor i teknisk nisje.)
Det er montert diverse solskjerming
Det er montert boligalarm.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2011. Det foreligger dokumentasjon i form av huseierperm og ferdigattest.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er innfelte downlights i taket.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Det er vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

-Det er observert spredt "bom" i gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



Spredt "bom" i gulvfliser.

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast med uttagbar vannlås. Synlig underliggende tettesjikt klemt i sluket.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

-Normal brukstid for underliggende banemembran er 30 år og legges til grunn for vurderingen.
-Normal brukstid for toppsmurt membran er 20 år og legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Sluk

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er forskriftsmessig målt fukt i konstruksjon mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via luke og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i bunnsvill mot dusjen fra vaskerommet.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i bunnsvill mot dusjen fra luke på vaskerommet.

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 2011. Det foreligger dokumentasjon i form av huseierperm og ferdigattest.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt. Det er innfelte downlights i taket.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Det er vannbåren gulvvarme

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Årsaken til TG2 er at fallet på gulvet avviker fra anbefalt løsning i teknisk forskrift.

Membran ved terskel er ikke synlig eller dokumentert.
Der er påvist områder på gulvet uten fall til sluk (flatt gulv).

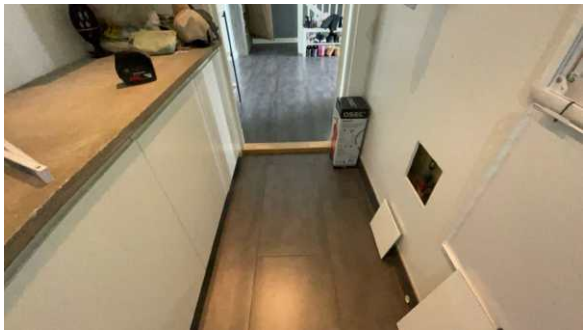
Fall til sluk på gulv er vurdert etter anbefalt løsning i veiledning til teknisk forskrift 2010-2017 som krever 1:50, minst 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Det bør foretas undersøkelser med hensyn til oppkant i tettesjikt ved terskler for å sikre at rommets lekkasjesikring er ivaretatt. Vær klar over at selv om tettesjiktet er trukket opp på terskler vil det forsatt være avvik i fallforhold.

Tilstandsrapport



Ukjent om tettesjiktet er trukket opp.



Fallmåling på gulvet.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast med uttagbar vannlås. Synlig smøremembran klemt i sluket.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

-Normal brukstid for underliggende banemembran er 30 år og legges til grunn for vurderingen. -Normal brukstid for toppsmurt membran er 20 år og legges til grunn for vurderingen.
-Gjennomføring under vasken er tettet med silikon.

Konsekvens/tiltak

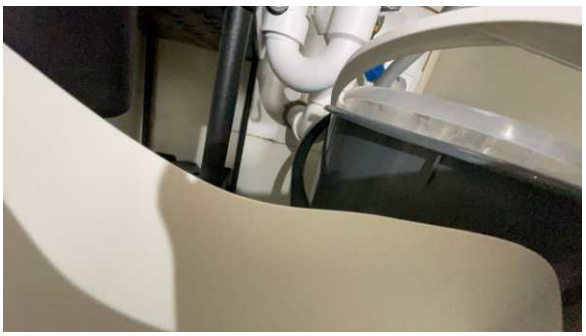
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Andre tiltak:

-Silikon er ikke godkjent som tettesjikt i våtesoner. Silikon mister tetteegenskaper rasker enn membran, bør derfor kontrolleres jevnlig for å sikre at tetteegenskaper er ivaretatt.



Sluk



Gjennomføring uten tettemansjett.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er innredet med underskap, benkeplate i betong og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonsaggregat er plassert i rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Benkeplaten har flere riss/er knekt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Om benkeplate skal utbedres må denne byttes.

Tilstandsrapport



Sprukket benkeplate.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er forskriftsmessig målt fukt i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hull i vegg mot vaskerommet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt.



Fuktmåling i vegg mot vaskerom.

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2011. Det foreligger dokumentasjon i form av huseierperm og ferdigattest.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er innfelte downlights i taket.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Det er vannbåren gulvvarme.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er 2 sluk på badet. 1 under badekaret og 1 i dusjen. Det er synlig underliggende tettesjikt klemt i sluk i dusjen. (Vanskelig å se i sluk under badekar.)

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

-Normal brukstid for toppsmurt membran er 20 år og legges til grunn for vurderingen.
-Normal brukstid for underliggende banemembran er 30 år og legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Sluk under badekar



Sluk i dusjen.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjhjørne.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i stender mot diuken fra soverom.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i bunnen av stender mot dusjen.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter. Benkeplater i betong. Nedfelt kum av stål med blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, mikro, plateopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Det er observert noe krakkelering i lakk på fronter.
-Benkeplate i betong har sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-For TG 1 må enkelte fronter lakkes.
-Dersom sprukket benkeplate skal utbedres må den byttes eller overstøpes.



Sprekk i lakk.



Krakkelering i lakk.



Sprukket benkeplate.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

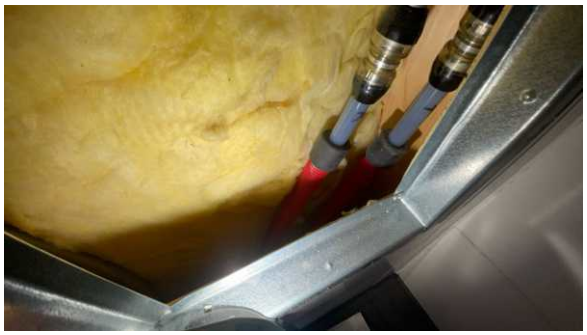
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligens røropplegg er lagt opp med rør i rør system. Fordelerskap for forbruksvann er plassert på vegg i vaskerommet.
Hovedinntak for vann med stoppekran og vannmåler er plassert i teknisknisje i garasjen. Det er åpne fordelerstokker i nisjen. Det er sluk i nisjen.



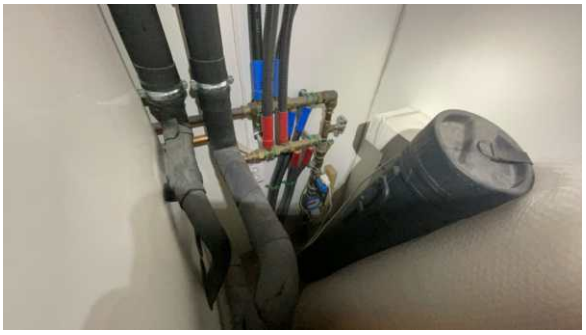
Koblinger i vegg til vannbåren gulvvarme.



Fordelerskap for forbruksvann



Koblinger i vegg til vannbåren gulvvarme.

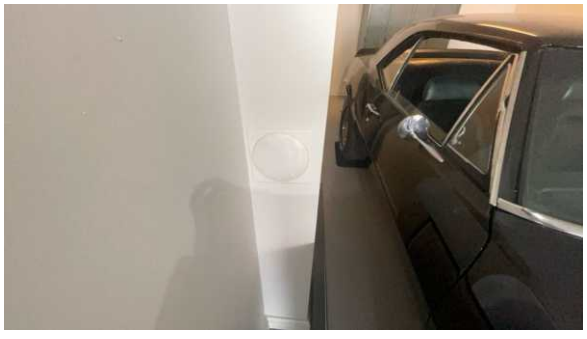


Hovedinntak.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Hovedstamme for avløp i plast. Synlig stakelokk på rør i garasje. Avløprsrør forøvrig i plast.



Stakelokk

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert på vaskerommet. Eier opplyser at service og filterbytte er utført i henhold til intervaller.

Vurdering av avvik:

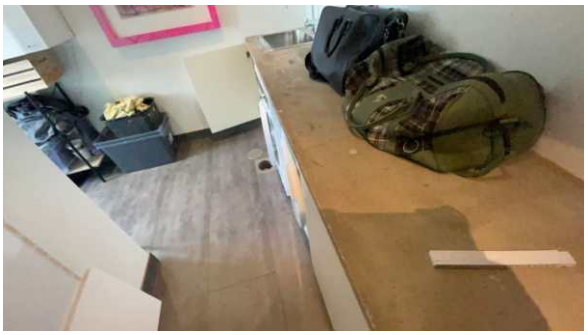
• Det er avvik:

-Balansert ventilasjonsaggregat har passert halvparten a forventet brukstid

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Det er ikke behov for tiltak da aggregatet fungerer i dag.



Aggregat på vaskerom

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Vann til vann varmepumpe fra byggeår. Plassert i teknisk nisje.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

-Det er fremvist dokumentasjon på vedlikheold og service fra 2023.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



Varmepumpe.

Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming av boligen ved vannbårent gulvvarmesystem og ildsted i stuen.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert i teknisknisje.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Sonestyrt vannbårent gulvvarme system Fordelerstokker er åpent plassert på vegg i teknisk nisje.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.



Fordelerstokker.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i hall m/trapp i 1. etasje. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse i skapet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012 2024-Større hovedsikring.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det har ikke vært utført el-tilsyn eller foretatt periodisk kontroll etter oppføring. Periodisk kontroll av anlegget anbefales.

Generell kommentar

Generelt anbefales det alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut etter 1999.

Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.



Sikring el-bil lader.



Strømskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Drenering fra byggeår. Ukjent dreneringsløsning. Det er observert grunnmursplast mellom grunnen og vegger mot grunnen.

Vurdering av avvik:

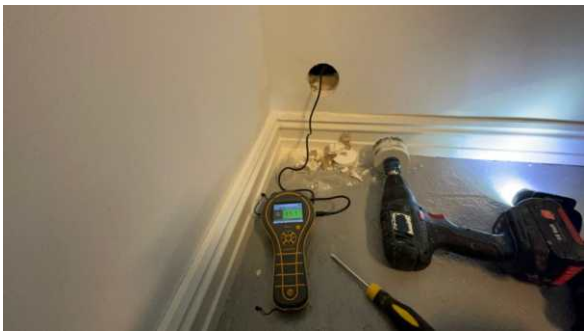
• Det er avvik:

-Ved kontroll av rom under terreng ligger fuktmålinger i øvre grense for normalverdi. Det ble ikke observert symtomer på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Det anbefales jevnlig kontroll via borrehull for å kontrollere fuktutvikling i konstruksjonen.



Fuktmåling i bunnsvill.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter i betongkonstruksjoner. Grunnmur i sprøytebetong. (Opplyst av eier.)

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Det er observert riss i grunnmuren utvendig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Riss holdes under observasjon, ved negativ utvikling må tiltak forventes.



eksempel på riss utvendig

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med stensatt innkjørsel, gressplen, gruset gangsti og beplantning.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om tilbakeslag av vann eller manglende vanntrykk.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Ingen håndløper i trappen.



97 cm høyde.

Bygninger på eiendommen

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Stabbur og tilbygg med ukjent alder.

Fundamenter i murkonstruksjoner til støpt plate på mark.

Stabbur i eldre trekonstruksjoner. Fasader med stående kledning i tre. Tilbygg i enkle trekonstruksjoner.

Saltak på stabburet med takstein. Aslatshingel på tilbygget del

Stabburet er innredet som atlier og det er strøm og belysning. Eget sikringsskap. Tilbygg er bod.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

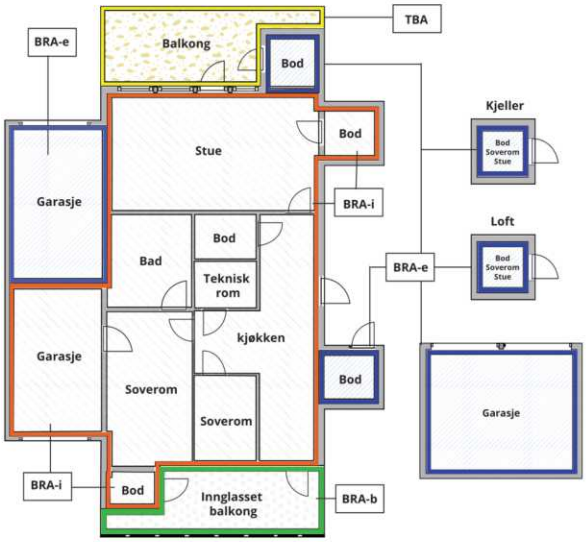
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	116	3		119		3	122
1.Etasje	92			92	128		92
2.Etasje	83			83	7	7	90
SUM	**291**	**3**			**135**	**10**	**304**
SUM BRA	**294**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Garasje, gang/sluse, garasje m/verksteddel og teknisk nisje, hall m/trapp	Bod	
1.Etasje	Hall m/trapp, bad, vaskerom, stue/kjøkken		
2.Etasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, soverom 5		

Kommentar

Bod under trappen utvendig har gulvareal ca 6 m2. 3 m2 er ikke måleverdig som følge av lav høyde under skråtak.
Ca 7 m2 er ikke måleverdig i 2. etasje som følge av lav høyde under skråtak

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Ved oppmåling av boliger benyttes håndholdt avstandsmåler. Denne boligens utforming med skråtak, arker og takvinduer tilsier at nøyaktig oppmåling er vanskelig og/eller umulig med normal oppmålingsmetode. Dersom arealet er avgjørende for kjøpet anbefales kontrollmåling med annen metode for eksempel med scanner.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Underetasjen: På byggemeldte tegninger er det en sportsbod. Boden er tatt inn som del av garasje og i bruk som verksted.
1. etasje: Uendret.(Platting m/pergola fremkommer ikke av byggemeldte tegninger.)
2. etasje: Det er etablert et ekstra soverom der det tidligere var hall m/trapp.

Planløsningen er endret i forhold til byggemeldte tegninger, men det er ikke påvist bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er foretatt diverse el-arbeider og service på tekniske installasjoner. det er fremvist dokumentasjon.

Stabbur

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1.Etasje		31		31			31
2.Etasje		19		19		11	30
Tilbygg		34		34			34
SUM		**84**				**11**	**95**
SUM BRA	**84**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Arbeidsrom/atlier.	
2.Etasje		Stue	
Tilbygg		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring. Det nevnes alikevel at det er ett tilbygg til stabburet og det foreligger avslag i kommunen på oppføring av tilbygg som følge av at dette overstiger tillatt utnyttelsesgrad for tomten.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er foretatt diverse el-arbeider. Dokumentasjon er fremvist.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punkt for byggemeldte tegninger.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Martin G Sundvoll-Noreng	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	123	1		0	1232.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fossveien 24B

Hjemmelshaver
Sundvoll-Noreng Martin Gunnar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og populært område på Langhus, med kort vei til barnehager og skoler. Kort avstand til Langhussenteret, togstasjon og idrettsanlegg.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med stensatt oppstillingsplass, grus og natursteinsti, gressplen, platting og beplantning.

Parkering

Parkering i egne garasjer. el-bil lader er montert.
Oppstillingsplasser på egen tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
El-kontakten	04.02.2025	Samsvarserklæring: Feilsøke, jofeil slår ut på varmepumpe.	Gjennomgått	1	Nei
El-kontakten	21.05.2024	Samsvarserklæring: Opplegg + montering el-bil lader.	Gjennomgått	1	Nei
El-kontakten	20.11.2020	Samsvarserklæring: El-arbeider stabbur.	Gjennomgått	1	Nei
El-kontakten	04.09.2020	Samsvarserklæring: Montere div stabbur + opplegg og montere el-bil lader.	Gjennomgått	1	Nei
Elektro 1 Oslo og Akershus	03.07.2012	Samsvarserklæring: Nytt anlegg.	Gjennomgått	1	Nei
Boligprodusentene		Bruksanvisning for bolig, ikke gjennmgått i detalj av takstmann.	Ikke gjennomgått		Nei
Magnus Furu	13.03.2023	Timerapport- hente/bytte ekspansjonskar.	Gjennomgått	1	Nei
Nordre Follo kommune	03.08.2011	Byggemeldte tegninger.	Gjennomgått	5	Nei
Nordre Follo kommune	25.07.2012	Ferdigattest.	Gjennomgått	1	Nei
Nordre Follo kommune	12.03.2026	Avslag om søknad på oppføring av tilbygg til stabbur.	Gjennomgått	6	Nei
Eier	21.05.2026	Spørsmål om el-anlegg, besvart av eier.	Gjennomgått	1	Nei
Optimal kjøling	12.11.2924	Service på luft/vann anlegg.	Gjennomgått	1	Nei
Optimal kjøling	14.03.2023	Service vann til vann anlegg	Gjennomgått	1	Nei
Nordre Follo kommune	12.05.2026	Tillatelse til seksjonering.	Gjennomgått	4	Nei
Egenerklæring	25.05.2026	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	7	Nei
Eier	31.05.2026	PDF med informasjon og bilder av utbedringer etter befaringen.	Gjennomgått	7	Nei
Rørleggermester Tommy Paulsen og sønner	31.05.2026	Bekreftelse på arbeider.	Gjennomgått	1	Nei
El-kontakten	28.05.2026	Samsvarserklæring: Bytte til led spotter, fjerne 2 lamper og isolere kabel.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	
2	27.05.2026	
3	31.05.2026	Korrigert etter oversendt dokumentasjon og opplysninger om utbedringer fra eier.
4	01.06.2026	
5	01.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LT3540

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ski	Oppdragsnr.	327260037
Addresse	Fossveien 24B		
Postnr.	1405	Sted	LANGHUS
Selgers navn	Martin G Sundvoll-Noreng		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2012

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2012

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

6652859

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Var en lekkasje på ett sprukket vannrør i vannbåren varme i garasje. Ble utbedret gjennom forsikringsselskap og er i orden nå.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Gjennom Tryg forsikring

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
M G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet til større hovedsikring, installert el-bil lader og lagt opp elektrisk i stabbur

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Alt utført av EL-Kontakten på Langhus

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Stabburet ble isolert, lagt opp elektrisk og satt inn vinduer. Det er bygget en bod rundt stabbur som er søkt om, men ble ikke godkjent.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Skjeggkre er observert ved noen anledninger.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger ferdigattest for boligen

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bod ved stabbur er ikke godkjent

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 25.05.2026

Signert av *Martin G Sundvoll-Noreng*

Initialer selger:
M G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Fossveien 24B, 1405 LANGHUS**	
Dato for energimerking **28.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-303712**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300254975**
Gårdsnummer **123**	Bruksnummer **1**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2012**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **291,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **291,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **98,37 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **107,89 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **31 396 kWh**



Fossveien 24B, 1405 LANGHUS

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Fossveien 24B, 1405 LANGHUS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: 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.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Fossveien 24B

Nabolaget Foss - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Langhus skole (1-7 kl.) 435 elever, 20 klasser	12 min 1.1 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 285 elever, 13 klasser	14 min 1.2 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 465 elever, 25 klasser	16 min 1.4 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	8 min 4.8 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	10 min 5.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vevelstad stasjon Linje L2, L2x	4 min 0.3 km
Vevelstad stasjon Linje 510	5 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 22.3 km
Oslo Gardermoen	49 min

BARNEHAGER

Vevelstadsaga barnehage (1-5 år) 65 barn	7 min 0.6 km
Smedsrud barnehage (1-5 år) 60 barn	9 min 0.7 km
Tussestien barnehage (0-5 år) 59 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Langhus	7 min
Kiwi Langhus Gård	8 min

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

VARER/TJENESTER

Langhus Nærsenter	12 min
Apotek 1 Langhus	12 min
Ski Vinmonopol	10 min

SPORT

Langhus Idrettspark	11 min
Langhushallen og Stil Arena	11 min
Puls Langhus	8 min
PULS Bøleråsen	22 min

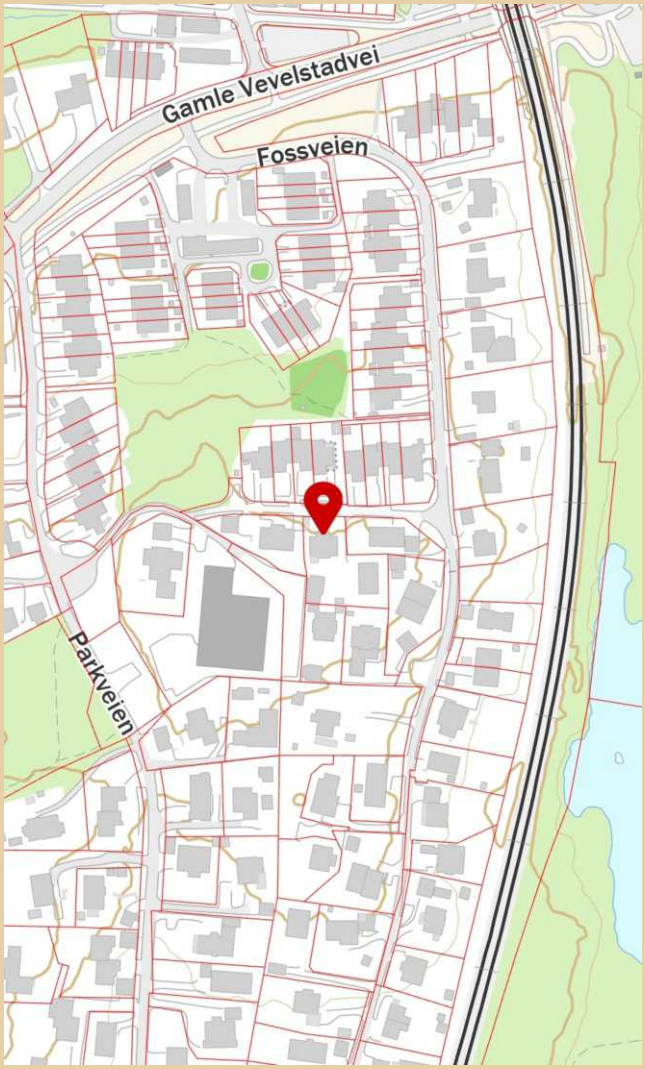
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil



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

Fossveien 24B

Nabolaget Foss - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Langhus skole (1-7 kl.) 435 elever, 20 klasser	12 min 1.1 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 285 elever, 13 klasser	14 min 1.2 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 465 elever, 25 klasser	16 min 1.4 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	8 min 4.8 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	10 min 5.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vevelstad stasjon Linje L2, L2x	4 min 0.3 km
Vevelstad stasjon Linje 510	5 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 22.3 km
Oslo Gardermoen	49 min

BARNEHAGER

Vevelstadsaga barnehage (1-5 år) 65 barn	7 min 0.6 km
Smedsrud barnehage (1-5 år) 60 barn	9 min 0.7 km
Tussestien barnehage (0-5 år) 59 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Langhus	7 min
Kiwi Langhus Gård	8 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Langhus Nærsenter	12 min
Apotek 1 Langhus	12 min
Ski Vinmonopol	10 min

SPORT

Langhus Idrettspark	11 min
Langhushallen og Stil Arena	11 min
Puls Langhus	8 min
PULS Bøleråsen	22 min

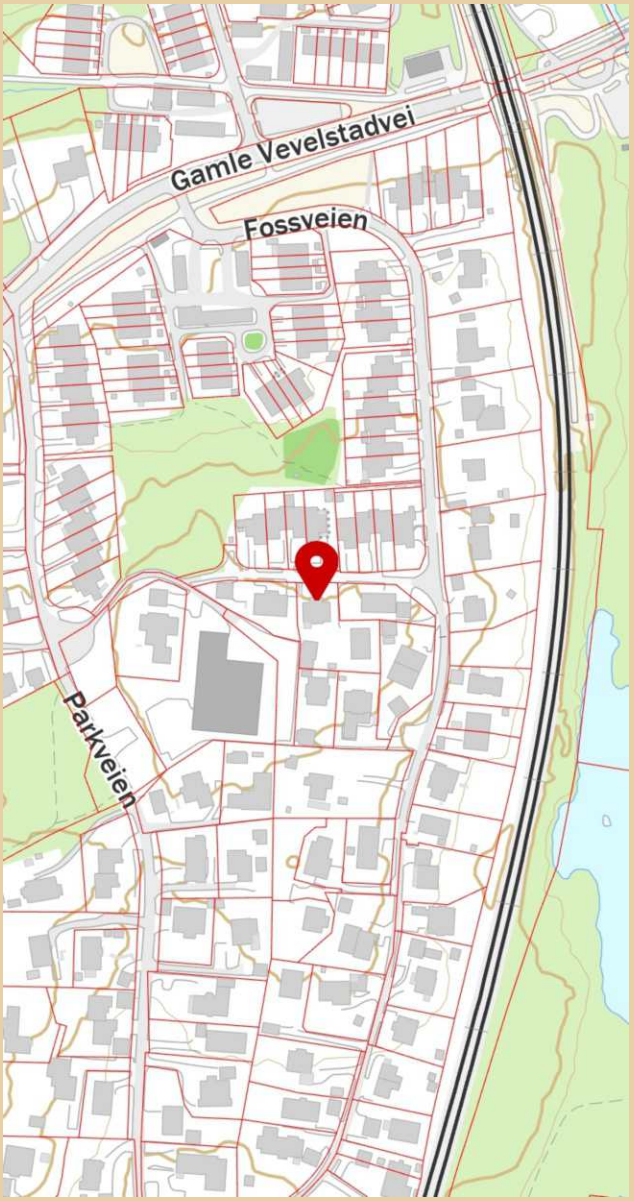
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil



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

Fossveien 24B

Nabolaget Foss - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Langhus skole (1-7 kl.) 435 elever, 20 klasser	12 min 1.1 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 285 elever, 13 klasser	14 min 1.2 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 465 elever, 25 klasser	16 min 1.4 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	8 min 4.8 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	10 min 5.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Langhuset - Nordre Follo kommune	8 min
Langhus Gård	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vevelstad stasjon Linje L2, L2x	4 min 0.3 km
Vevelstad stasjon Linje 510	5 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 22.3 km
Oslo Gardermoen	49 min

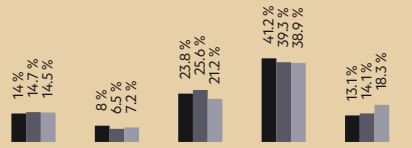
BARNEHAGER

Vevelstadsaga barnehage (1-5 år) 65 barn	7 min 0.6 km
Smedsrud barnehage (1-5 år) 60 barn	9 min 0.7 km
Tussestien barnehage (0-5 år) 59 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Langhus	7 min
Kiwi Langhus Gård	8 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 65/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil

SPORT

Langhus Idrettspark	11 min
Langhushallen og Stil Arena	11 min
Puls Langhus	8 min
PULS Bøleråsen	22 min

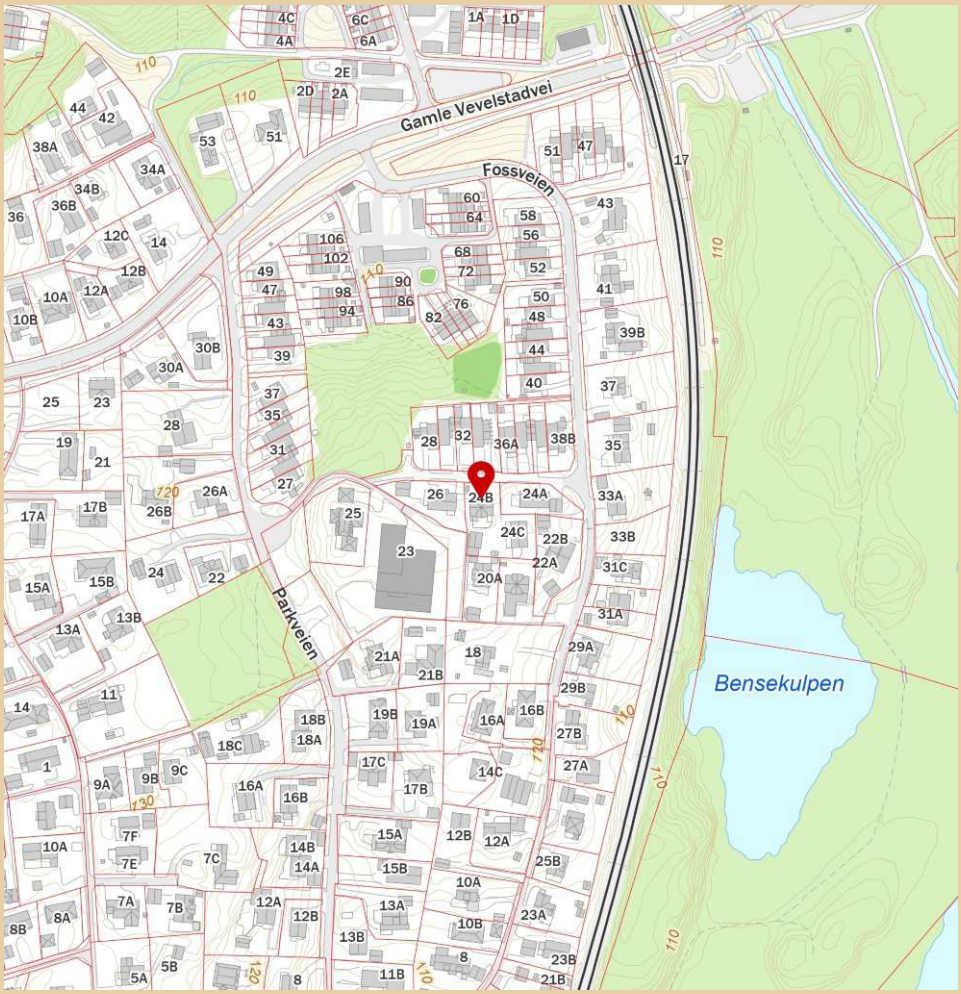
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

—

Støynivået
Lite støynivå 82/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100



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

Martin Gunnar Sundvoll-Noreng
Fossveien 24 B
1405 LANGHUS

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
OPPM-26/00850-4		Torunn Gunvor Ness Sæther	12.05.2026

Tillatelse til seksjonering

Saksopplysninger

Eiendom (gnr./bnr.): 123/1
Adresse: Fossveien 24 B og C
Søknad mottatt: 22.04.2026

Vedtak

Nordre Follo kommune gir tillatelse etter eierseksjonsloven § 13 til å opprette to boligseksjoner på eiendommen gnr. 123 bnr.1, Fossveien 24 B og C.

Søknaden tilfredsstiller kravene i § 7 i eierseksjonsloven.

Dere har rett til å klage

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

Dette skjer videre i saken

Vi fører seksjoneringen i matrikkelen umiddelbart. Når klagefristen på vedtaket har gått ut, sender vi melding om opprettelsen av seksjonene til Kartverket for tinglysing. Når meldingen er tinglyst, og seksjonene er opprettet i grunnboka, sender vi dere matrikkelbrev og kopi av de tinglyste dokumentene.

Saksopplysninger

Det søkes om å opprette to boligseksjoner. Det skal være tilleggsareal i bygning.

Søknaden ble mottatt den 22.04.2026. Søknaden var komplett den 05.05.2026.

Hjemmelshaver og innsender er Martin Gunnar Sundvoll-Noreng.

Eiendommen er i dag bebygd med en enebolig, våningshus og stabbur.

Saksdokumenter

Type dokument	Dokumentnummer
Søknad om seksjonering	OPPM-26/00850-05
Plantegninger	OPPM-26/00850-05
Situasjonsplan	OPPM-26/00850-05
Vedtekter	OPPM-26/00850-05
Ferdigattest Fossveien 24B	OPPM-26/00850-05

Gjeldende arealplaner for eiendommen

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplan 150 Felt P1, vedtatt 17.09.1986, sist endret 11.01.2008.

Kommunens vurdering av søknaden om seksjonering

Kravene i eierseksjonsloven kapittel II og III må være oppfylt for å kunne seksjonere en eiendom.

Vilkår for seksjonering, § 7

Dere har vist at seksjoneringen oppfyller følgende vilkår:

- Hver seksjon har enerett til å bruke en bruksenhet.
- Hver seksjon har en fast sameiebrøk.
- Bruksenhetens hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, og har egen inngang.
- Det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen.
- Alle bruksenhetene omfattes av seksjoneringen.
- Seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom.
- Det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til bolig, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet eller annen bruk det gitt tillatelse til.

Dere har dokumentert at hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven, og har kjøkken, bad og wc i bruksenhetens hoveddel.

Krav til søknaden om seksjonering, § 11

Dere har søkt om å opprette to boligseksjoner. Sameiebrøken er oppgitt i søknadsskjemaet.

Seksjonene består av hoveddel og tilleggsareal i bygning. Tilleggsarealet i bygning består av pergola og stabbur for seksjon 1 og pergola og kjeller for seksjon 2. Det er ikke tilleggsareal i grunn.

Situasjonsplanen angir tydelig eiendommens grenser og omrisset av bebyggelsen.

Plantegningene viser alle bygningene og alle etasjene på eiendommen. Grensene for bruksenhetene er tydelig angitt, og seksjonsnumre er påført. Plantegningene viser bruken av de enkelte rommene.

Med søknaden er det sendt inn vedtekter. Vedtektene oppfyller lovens minstekrav. De angir gårds- og bruksnummer, og hvor mange medlemmer styret skal ha. Vedtektene blir ikke tinglyst.

Dere har gitt egenerklæring om at vilkårene i § 7 er oppfylt.

Saksbehandler har ikke gjort noen endringer på de innsendte dokumentene.

Konklusjon
Søknaden oppfyller kravene etter eierseksjonsloven, og vi gir tillatelse til å seksjonere eiendommen.

De godkjente plantegningene, situasjonsplanen og søknadsskjemaet er vedlagt. Dokumentene viser bruksenhetenes avgrensning og formål, samt seksjonenes nummer og sameiebrøk. Plantegningene og situasjonsplanen oppfyller eierseksjonsloven § 11. De vedlagte dokumentene vil bli sendt til tinglysing.

Adresse og seksjonsnummer
Tabellen under viser seksjonenes adresser.

Seksjonsnummer	Adresse
1	Fossveien 24B
2	Fossveien 24C

Oversikt over gebyr, 2026

Varenummer	Type	Antall	Gebyr	
2140	Grunngebyr	1	kr 4 800,00	kr 4 800,00
2160	Oppretting av eierseksjonssameie (to seksjoner)	1	kr 17 700,00	kr 17 700,00
2250	Tinglysing	1	kr 545,00	kr 545,00
	Sum kostnader saksbehandling			kr 23 045,00

Fakturaen sendes i eget brev etter tinglysing og utsendelse av matrikkelbrev.

Vi sender faktura til innsender, Martin Gunnar Sundvoll-Noreng, Fossveien 24B, 1405 Langhus.

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

Din saksbehandler er også tilgjengelig på telefon tirsdag og torsdag. Ring oss på telefon 02178 eller 987 02 178, og oppgi navn på saksbehandleren du ønsker å snakke med.

Med hilsen

Torunn Gunvor Ness Sæther
Saksbehandler

Stein Edgar Engebretsen
virksomhetsleder Geodata og oppmåling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:
Godkjent søknad med vedlegg

Mottakere:
Martin Gunnar Sundvoll-Noreng

Kopi til:
Nordre Follo kommune - Gebyrkontoret

VEDTEKTER FOR SAMEIET
SAMEIET FOSS GÅRD LANGHUS

Vedtektene er fastsatt etter bestemmelsene i eierseksjonsloven og sameieloven.

1) Sameiets navn, antall seksjoner og disponering

a) Sameiets navn er **Sameiet Foss gård Langhus** og omfatter samtlige seksjoner på gnr. 123, bnr. 1 i Nordre Follo kommune.
b) Sameiet består av 2 boligseksjoner med følgende eierandeler:
- Seksjon 1 – Fossveien 24B – 66 deler
- Seksjon 2 – Fossveien 24C – 34 deler
c) Hver sameier er eneeier av hver sin seksjon med eksklusiv rådighet over seksjonens areal og tilleggsareal iht. seksjonering.
d) Alt areal som ikke inngår i seksjonenes eksklusive areal er fellesareal.

2) Årsmøte og sameiestyre

a) Årsmøte avholdes ved behov, minimum én gang per år.
b) Hver seksjon har 1 stemme.
c) Sameiestyre består av en representant fra hver seksjon.
d) Tiltak som påvirker eiendommen eller andre seksjoner krever samtykke fra begge seksjonseiere.

3) Kostnader

a) Hver seksjon dekker egne kostnader.
b) Felleskostnader fordeles etter sameiebrøk, med mindre annet avtales.

4) Vedlikehold

a) Seksjonseier vedlikeholder egen seksjon.
b) Fellesarealer vedlikeholdes av sameiet ved behov.

5) Renovasjon

Felles søpleskur. Egne beholdere per seksjon. Vedlikehold deles likt.

6) Parkering

a) Parkeringsarealene er fellesareal. Fordeling og bruk av parkeringsplassene avtales mellom seksjonseierne.
b) Seksjonseierne har gjensidig rett til nødvendig bruk av uteareal for manøvrering og adkomst til parkeringsplass, forutsatt at dette ikke medfører unødig ulempe.

7) Drift uteområder

Hver seksjon har ansvar for egne uteområder.

8) Forsikring

Hver seksjon forsikrer egen bygning.

9) Tvister

Tvister avgjøres ved forliksrådet.

_____ _____

Navn / dato / signatur Navn / dato / signatur

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Nordre Follo	Pb. 3010, 1402 Ski	Torunn Sæther

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Martin Sundvoll-Noreng	26018147547	martin@artbox.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Fossveien 24B	1405	Langhus	93820149

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3207	Nordre Follo kommune	123	1	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
26018147547	Martin Sundvoll-Noreng	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	66	B	13				25				37				49			
2	B	34	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		100				Nevner =		100											

Dato	Innsenderens underskrift
5.5.2026	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
5.5.2026	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
5.5.2026	M S. Nordvoll	MARTIN SUNDVOLL - NORENG
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☐ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3207	Nordre Follo	123	1	

Dato	Underskrift	Stempel
7.5.2026	Torunn Sæther	Nordre Follo kommune Geodata og oppmåling Postboks 3010, 1402 Ski Org.nr. 922 092 648

Dato	Innsenderens underskrift
5.5.2026	M S Nordvoll

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

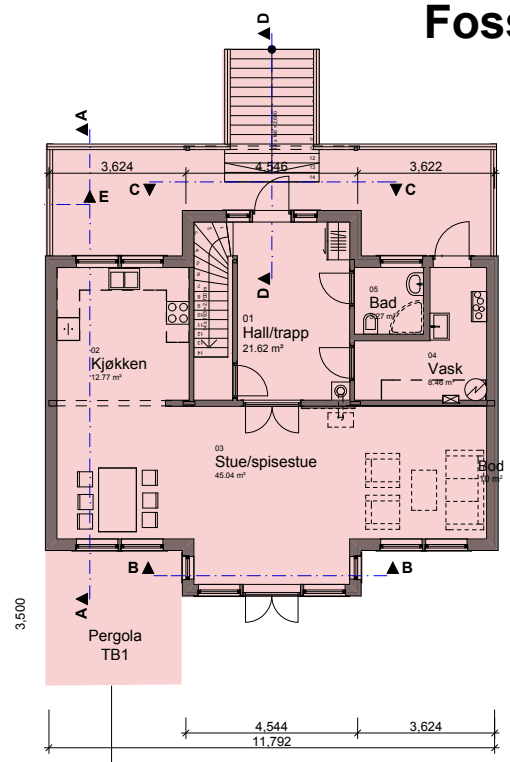
Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige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

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

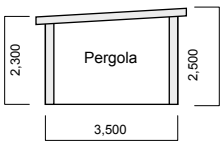
Dato	Innsenderens underskrift
5.5.2026	

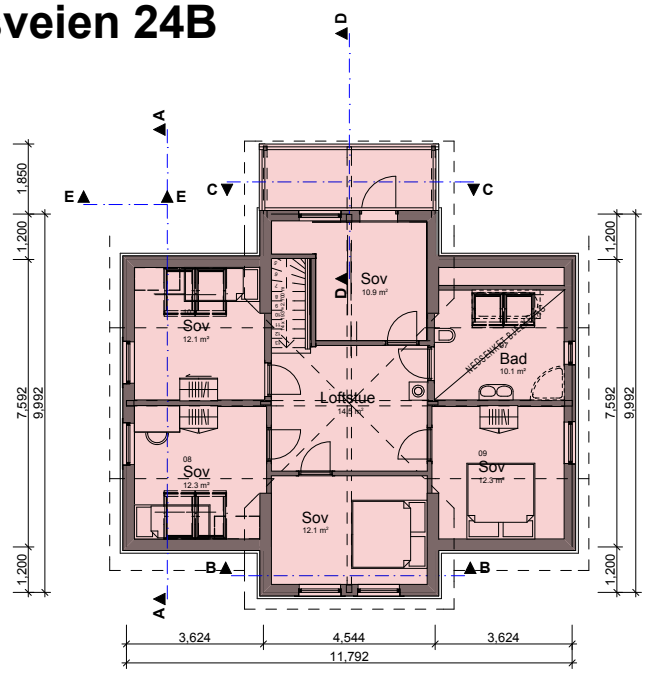
Fossveien 24B

Seksjon 1
Seksjon 2



HOVEDPLAN





LOFTPLAN

BYA (Bebygd Areal)	
ID	Area
BYA	136.7
BRA (Bruksareal)	
ID	Area
BRA-2. etg	77.2
BRA 1.ETG	91.5
BRA U.ETG	116.7
	285.4 m²

G	Arbeidstegninger	DOP	22.11.11
F	Takvinduer	LKR	08.09.11
E	Teknisk tilpassning garasje/terrasse	LKR	06.09.11
D	Senket huset 0,5 m	LKR	31.08.11
C	Lagt til oppmålte koter	LKR	24.08.11
B	Terrenglinjer	LKR	10.08.11
A	Kundetilpassninger	LKR	03.08.11

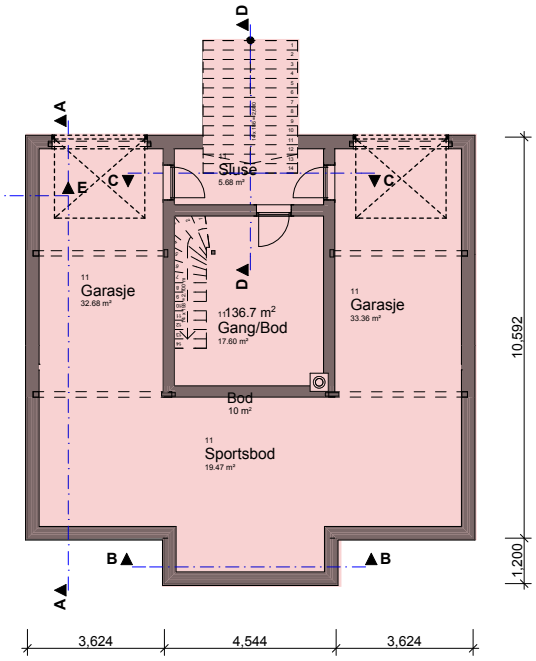
PROSJEKT: 1020087 Fossveien 24 B
MÅL: 1:100.
DATO: 01.09.06
TEGN: JHJ
KONTR: TN
KONSULENT: DLI
OPPDRAGSTAKER: Martin Noreng
BYGGEPLASS: Fossveien 24 B, 1405 Langhus
TEGN. TYPE: Plan Hovedplan, loftsplan
HUSTYPE: Diana Exclusive Rettvendt Underetasje

iec-hus | tn arkitekter as www.tn-arkitekter.no

PROSJEKT: 1020087
FORMAT: A3
TEGNNR: 10.1

Fossveien 24B

Seksjon 1
Seksjon 2



UNDERETASJE

G	Arbeidstegninger	DOP	22.11.11
F	Takvinduer	LKR	08.09.11
E	Teknisk tilpassning garasje/terrasse	LKR	06.09.11
D	Senket huset 0,5 m	LKR	31.08.11
C	Lagt til oppmålte koter	LKR	24.08.11
B	Terrenglinjer	LKR	10.08.11
A	Kundetilpassninger	LKR	03.08.11

REV. BESKRIVELSE SIGN. REV. DATO

PROSJEKT: 1020087 Fossveien 24 B
TILTAKSHAVER: Martin Noreng
BYGGEPLASS: Fossveien 24 B, 1405 Langhus
TEGN.TYPE: Underetg.og snitt

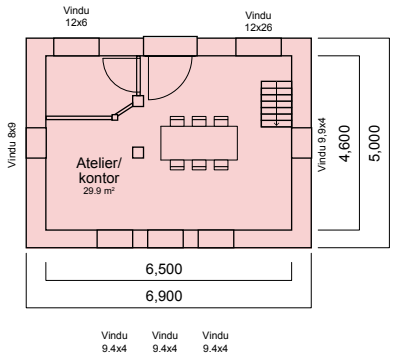
MÅL: 1:100
DATO: 01.09.06
TEGN.: JHJ
KONTR.:
ANSVARL.: TN
ENSLIGENT: DLI
RUSTYPE: Diana Exclusive Rettvendt Underetasje

PROSJEKT: 1020087
FORMAT: A3
TEGNING: 10.2

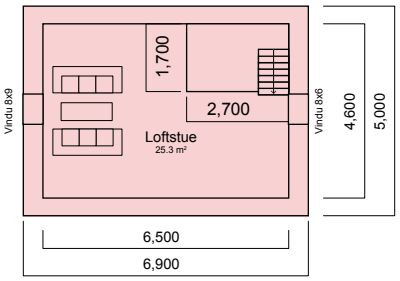
Stabbur TB1

Seksjon 1
Seksjon 2

1 Etg.



2 Etg.



FORMAT	MÅL
A3	1:100

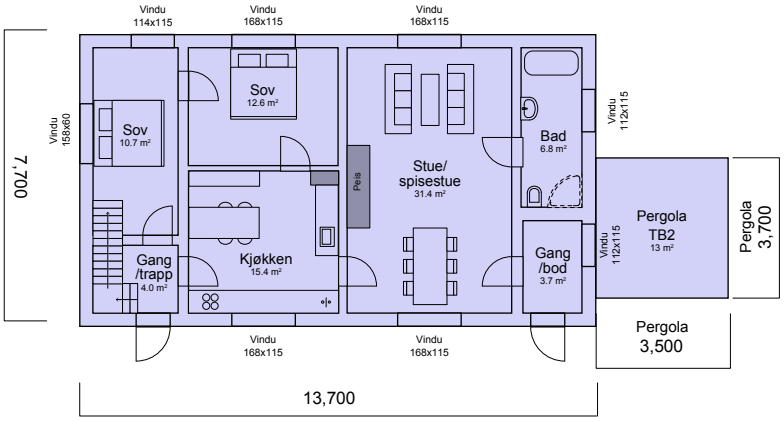
Fossveien 24B - 1405 Langhus
G nr: 123 - B nr: 1

Dato: 19.01.2026

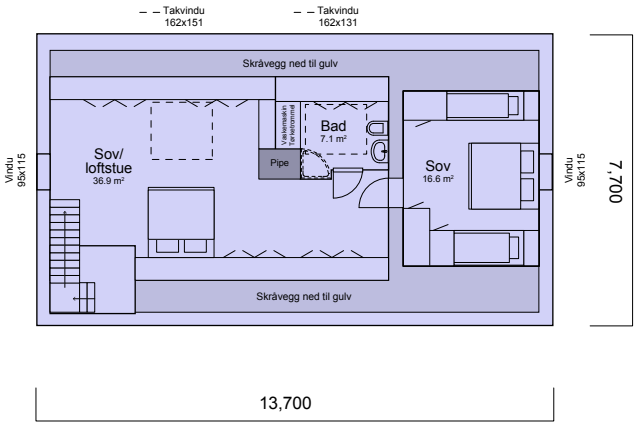
Fossveien 24C

Seksjon 1
Seksjon 2

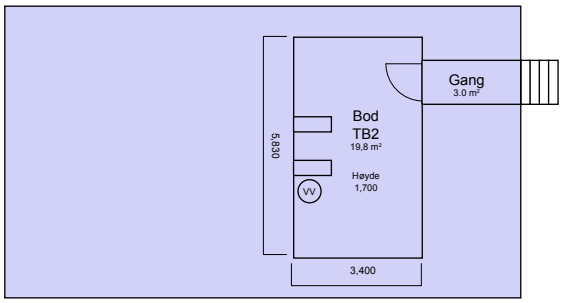
1 Etg.



2 Etg.



Kjeller



FORMAT	MÅL		
A3	1:100	Fossveien 24B - 1405 Langhus G nr: 123 - B nr: 1	Dato: 19.01.2026

Nordre Follo kommune

Situasjonskart

Eiendom: 123/1

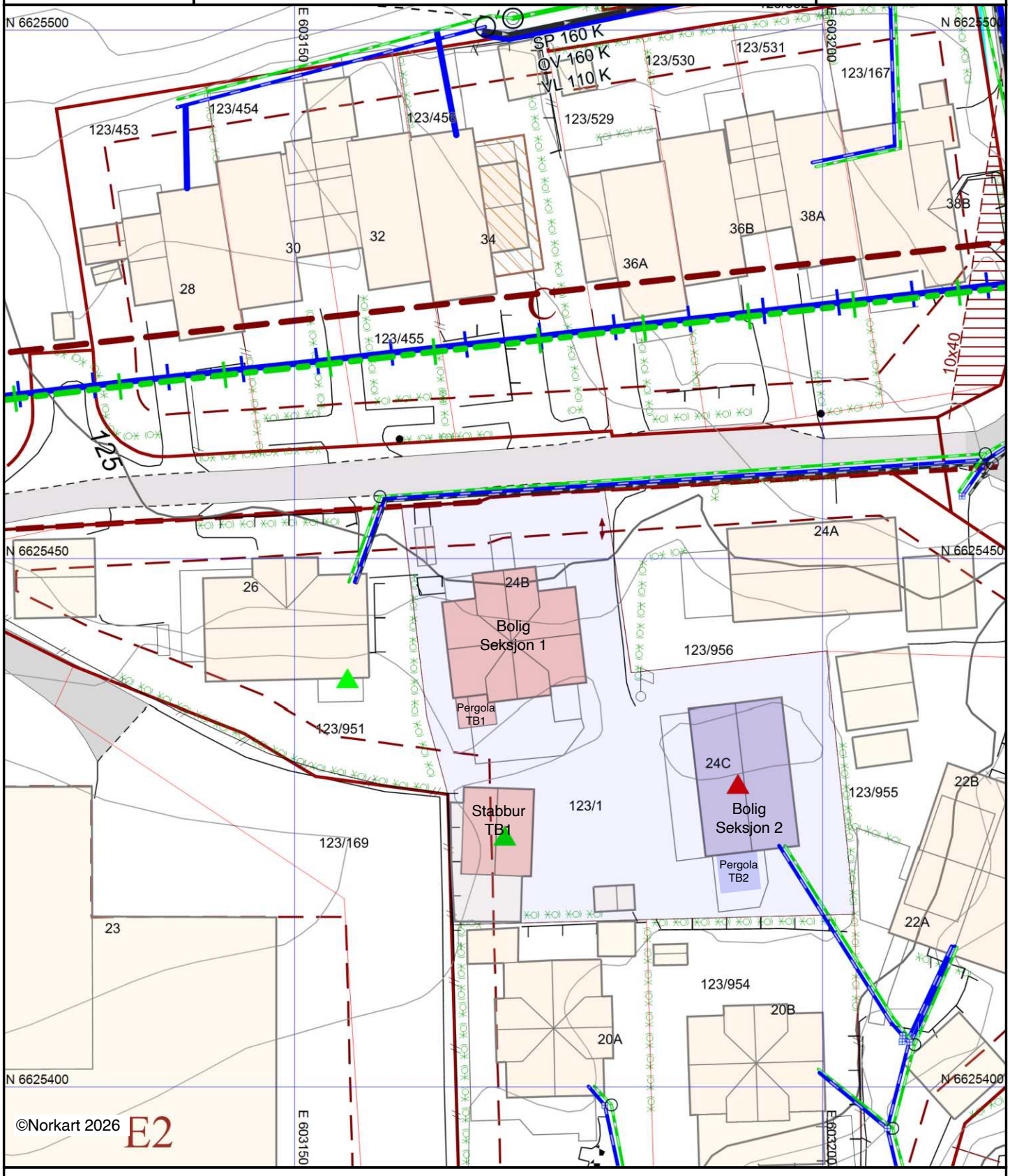
Adresse: Fossveien 24B

Dato/ Gyldighet: 20.01.2026. Kartet er gyldig i ett år. Situasjonskartet er kun gyldig sammen med tilhørende områdeanalyse og planrapport.

Målestokk: 1:500

N

UTM-32



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig
3) VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet

Bilag 1 – Oversikt over utearealer, parkering og felles adkomst i Sameiet Foss gård Langhus.



Ski kommune

IEC-Hus Norge AS
v/Adelheid Halvorsen
Haugenveien 5
1400 SKI

ARKIVKOPI
Reg.nr.

Vår ref.: TPS/STETOR | Deres ref.: | Arknr.: GNR 123/1 - L42 | Jnr.: 11/1648-7 13554/12 | Dato: 25.07.2012

FERDIGATTEST
etter plan og bygningsloven § 21-10

Det vises til anmodning om ferdigattest og gjennomføringsplan mottatt 07.07.2012.

Tiltaket:	Enebolig med garasje og støttemur
Ferdigattesten gjelder:	Hele arbeidet
Byggested:	Fossveien 24 B, gnr.123, bnr.1
Tiltakshaver:	Martin Nordeng, Fossveien 24B, Langhus
Bygningsnummer:	300254975

Ansvarlig søker har ved utfylt gjennomføringsplan bekreftet at tiltaket er ferdigstilt i ht søknad, jf byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1, og at dette bekreftes gjennom samsvarserklæringer fra ansvarlige foretak.

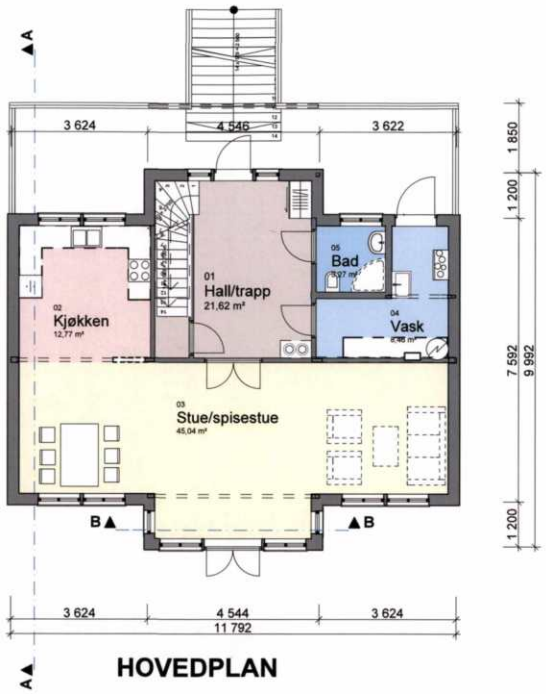
I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1 gis med dette ferdigattest for tiltaket.

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

Tore P. Stensrud
avdelingsleder

Kopi:
Tiltakshaver
Avgiftskontoret
Geodata og oppmåling
Kommunalteknisk virksomhet v/ Trond Henrik Hanssen
Follo Likningskontor, Pb. 94, 1401 Ski



HOVEDPLAN



LOFTPLAN

BYA (Bebygd Areal)	
ID	Area
BYA	136,7
BRA (Bruksareal)	
ID	Area
BRA-2. etg	77,2
BRA 1.ETG	91,5
BRA-U.ETG	116,1
	284,8 m²

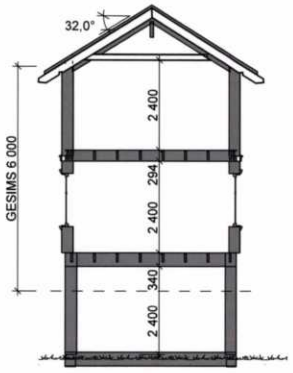
F	Takvinduer	LKR	08.09.11
E	Teknisk tilpassning garasje/terrasse	LKR	06.09.11
D	Senket huset 0,5 m	LKR	31.08.11
C	Lagt til oppmålte koter	LKR	24.08.11
B	Terrenglinjer	LKR	10.08.11
A	Kundetilpassninger	LKR	03.08.11

1020087 Fossveien 24 B

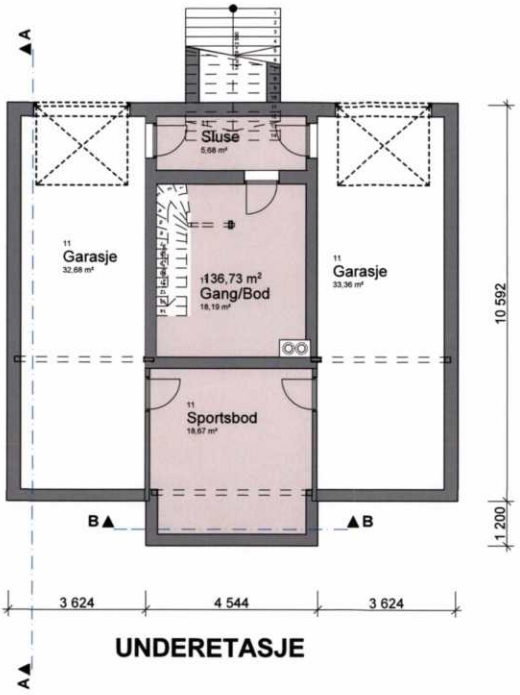
Martin Noreng
Fossveien 24 B, 1405 Langhus
Plan Hovedplan, loftsplan

iec-hus | in arkitekter as

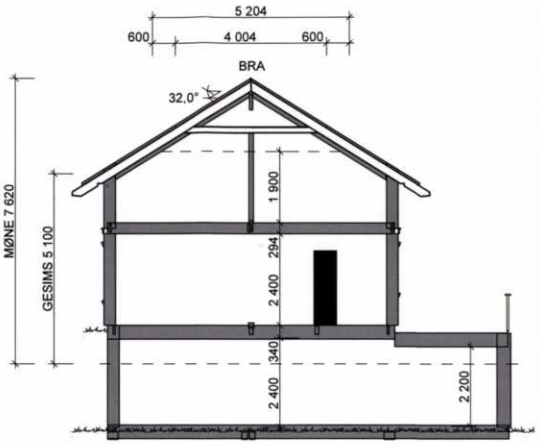
MÅL	1:100.	DATO	01.09.06
TEGN	JHJ	KONTR	
PROSJ.	TN	KONSULENT	DLI
SKIFTE	Diana Exclusive Speilvendt Underetasje		
PROSJEKT	10200 a2	FORMAT	A3
TEGNR	101		



SNITT B-B



UNDERETASJE



SNITT A-A

F	Takvinduer	LKR	08.09.11
E	Teknisk tilpassning garasje/terrasse	LKR	06.09.11
D	Senket huset 0,5 m	LKR	31.08.11
C	Lagt til oppmålte koter	LKR	24.08.11
B	Terrenglinjer	LKR	10.08.11
A	Kundetilpassninger	LKR	03.08.11

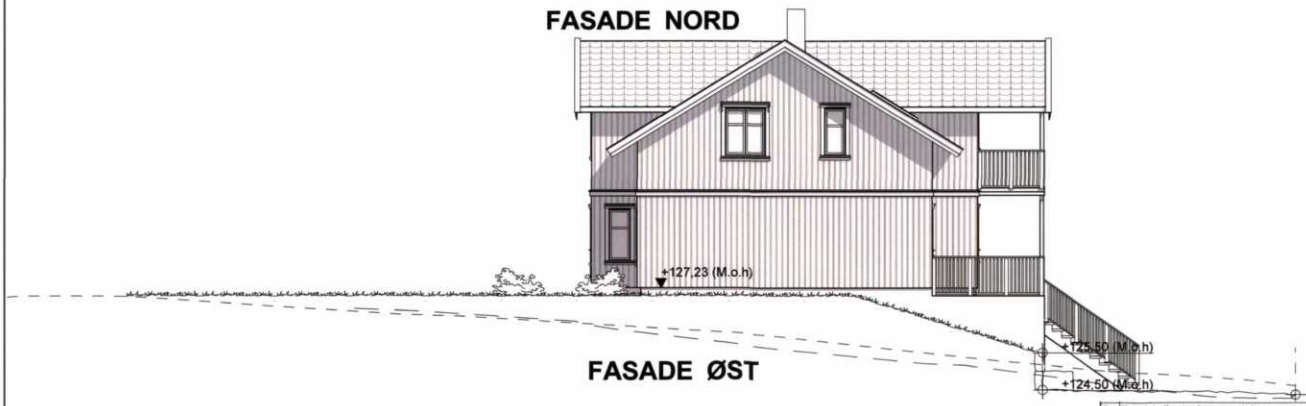
PROSJEKT	1020087 Fossveien 24 B
TEGNINGSNR	Martin Noreng
BYGGEPLASS	Fossveien 24 B, 1405 Langhus
TEGN. TYPE	Underetg.og snitt

MÅL	1:100	DATO	01.09.06
TEGN	JHJ	KONTR	
PROSJ	TN	KONSULENT	DLI
KUNDE/TYPE	Diana Exclusive Speilvendt Underetasje		
PROSJEKT	10200	FORMAT	A3
TEGN.NR	102		

iec-hus | tn arkitekter as www.tn-arkitekter.no



FASADE NORD



FASADE ØST

—— —— Oppmålt. terreng

– – – – Eks. terreng (kommunens)

Nytt terreng

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO
E	Teknisk tilpassning garasje/terrasse	LKR	08.09.11
D	Senket huset 0,5 m	LKR	06.09.11
C	Lagt til oppmålte koter	LKR	31.08.11
B	Terrenglinjer	LKR	24.08.11
A	Kundetilpasninger	LKR	10.08.11

PROSJEKT: 1020087 Fossveien 24 B

TILTAKSHAVER: Martin Noreng

BYGGEPLASS: Fossveien 24 B, 1405 Langhus

TEGN. TYPE: Fasade 1 og 2

iec-hus | tn arkitekter as (www.tn-arkitekter.no)

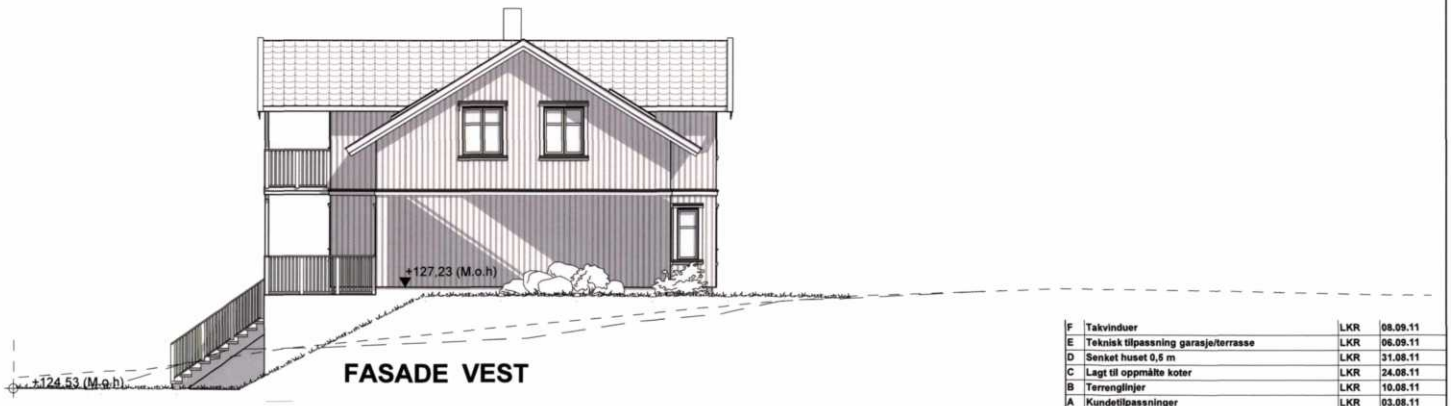
MÅL	1:100
DATO	01.09.06
TEGN.	JHJ
KONTR.	
PROSJ.	TN
GODKJENT	DLI

HUSTYPE: Diana Exclusive Speilvendt Underetasje

PROSJEKT	FORMAT	TEGNR.
10200 a2	A3	103



FASADE SYD



FASADE VEST

—— —— Oppmålt. terreng

– – – – Eks. terreng

Nytt terreng

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO
F	Takvinduer	LKR	08.09.11
E	Teknisk tilpassning garasje/terrasse	LKR	06.09.11
D	Senket huset 0,5 m	LKR	31.08.11
C	Lagt til oppmålte koter	LKR	24.08.11
B	Terrenglinjer	LKR	10.08.11
A	Kundetilpassninger	LKR	03.08.11

PROSJEKT: **1020087 Fossveien 24 B**

TILTAKSHAVER: Martin Noreng

BYGGEPLASS: Fossveien 24 B, 1405 Langhus

TEGN. TYPE: Fasade 3 og 4

MÅL	DATO
1:100	01.09.06
TEGN	KONTR.
JHJ	
PROSJ.	KONSEPT
TN	DLI

PROSJEKTTYPE: Diana Exclusive Speilvendt Underetasje

iec-hus | tn arkitekter as www.tn-arkitekter.no

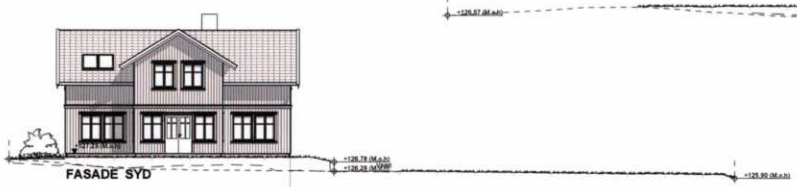
PROSJEKT	FORMAT	TEGNR
10200 A2	A3	104



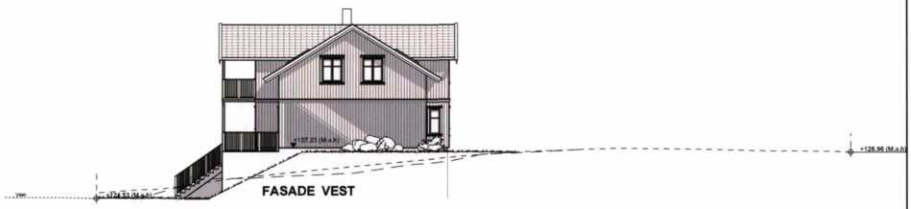
FASADE NORD



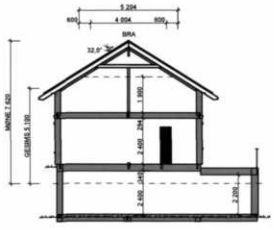
FASADE ØST



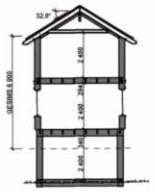
FASADE SYD



FASADE VEST



SNITT A-A



SNITT B-B

—— —— Oppmålt. terreng

– – – – Eks. terreng (kommunens)

Nytt terreng

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO
F	Takvinduer	LKR	08.09.11
E	Teknisk tilpassning garasje/terrasse	LKR	06.09.11
D	Senket huset 0,5 m	LKR	31.08.11
C	Lagt til oppmålte koter	LKR	24.08.11
B	Terrenglinjer	LKR	10.08.11
A	Kundetilpassninger	LKR	03.08.11

PROSJEKT: **1020087 Fossveien 24 B**

TEGNEMÅLEST: Martin Noreng

BYGGEPLASS: Fossveien 24 B, 1405 Langhus

TEGN. TYPE: Alle fasader og snitt

MÅL	DATO
1:200	01.09.06
TEGN.	KONTR.
JHJ	
PROSJ.LEDER	GODKJENT
TN	DLJ

KUNDE: Diana Exclusive Speilvendt Underetasje

iec-hus | arkitekter as www.tn-arkitekter.no

PROSJEKT	FORMAT	TEGN.NR
10200	A3	105

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
BYGG-26/00443-3		Geir Petterson	12.03.2026

Avslag på søknad om oppføring tilbygg til stabbur

Saksopplysninger

Tiltaket gjelder:	Tilbygg til stabbur
Byggested:	Fossveien 24B – 123/1/0/0
Tiltakshaver:	Martin Sundvoll-Nordeng
Vår referanse:	26/00443
Arkivnr.:	26/06153

- Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan for felt P1, Langhus endret vedtatt 26.1.2005.
- Eiendommens grad av utnyttelse er 26,9 % etter tiltaket. Tillatt grad av utnyttelse er 24 %. Det er søkt om dispensasjon fra grad av utnytting.
- Søknaden er nabovarslet etter plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ingen nabomerknader til tiltaket.

Vedtak

A. Nordre Follo kommune avslår søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 for oppføring av tilbygg til stabbur i strid med tillatt grad av utnytting, jf. reguleringsplan § 4b.

B. Nordre Follo kommune godkjenner ikke plassering av tilbygg til stabbur med avstand til nabogrense på 0,3 meter fra nabogrense i sør og mot vest, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav a.

A. Nordre Follo kommune avslår søknad etter plan- og bygningsloven § 20-4 til oppføring av tilbygg til stabbur i Fossveien 24B.

Vedtaket er svar på søknad mottatt 26.2.2026.

Tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for avslaget:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdokument
Situasjonsplan	Dato: 20.1.2026	2.3.2026	26/00443-1
Plantegning bod	Dato:19.1.2026	2.3.2026	26/00443-1
Snitt bod	Dato: 10.2.2026	2.3.2026	26/00443-1
Fasadetegninger bod	Dato:19.1.2026	2.3.2026	26/00443-1

Klage

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

Sakens bakgrunn

Tiltakshavers opplysninger

Tiltakshaver opplyser om at søknaden omfatter tilbygg til eksisterende stabbur og tilbygget allerede er oppført Videre opplyser tiltakshaver at tiltaket er avhengig av dispensasjon fra bebygd areal. Bebygd areal oppgis til å bli 26,9 %. Tillatt bebygd areal er 24 %

Tiltakshavers begrunnelse for dispensasjonen

Det oppgis at hensynene bak bestemmelsen om utnyttelsesgrad er å styre utbygging slik at boligområde skal fremstå med den «tetthet» man ønsker. Utnyttelsesgraden skal sikre at et boligområde fremstår som «åpent og luftig», med god avstand mellom bygninger og god plass til utearealer. I dette tilfellet er det relativ åpent på sør-vestsiden av eiendommen, også mot nord da der det er god avstand til bygningene. Det omsøkte tilbygget ligger lavt i terrenget, og plassert mot et åpent areal jfr. foran. Tilbygget vil derfor i svært liten grad påvirke ønsket «tetthet» i området.

Selv om begge boligene har to etasjer over bakkeplan fremstår det som lav bebyggelse og godt innenfor høydekrav ved 24%. Den tilbygde boden har lav høyde. Dette må tillegges vekt, selv om boligen er over de høyder som gjelder for 27% utnyttelse.

Tiltakshaver kommer fram til at verken hensynet bak reguleringsbestemmelsene eller hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.

Tiltakshaver vurdering av fordeler og ulemper med å gi dispensasjon

Fordelen med å innvilge dispensasjon, er at eiendommen får en bedre og mer funksjonell løsning for biloppstilling og sportsbod/lagerplass enn den har nå. Hver boenhet får sin egen biloppstilling og sportsbod/lagerplass uavhengig av hverandre. Det vil bidra til at eiendommen og de gamle bygningene kan tas godt vare på, som en del av den gamle og opprinnelige bebyggelsen i området. En seksjonering av eiendommen vil i så måte også være positivt , da kostnadene til vedlikehold av bygningene blir fordelt 2 eiere i stedet for 1 som nå. Det vurderes generelt som en fordel at gamle bygninger tas godt vare på, fordi de har en historisk betydning og er synlig dokumentasjon for fremtidige generasjoner hvordan man bygde hus (og bodde) før i :den.
God lagringsplass innomhus bidrar også til at eiendommen kan fremstå som ryddig, og det forlenger levetid til utstyr nevnt foran. Det er positivt for miljøet.

Når det gjelder ulemper så er det vanskelig å se at det å gi dispensasjon vil medføre noen ulemper, da det si svært liten grad blir synlige endringer på eiendommen eller endringer som kan medføre redusert funksjonalitet og ulemper for omgivelsene. Den synlige endringen i forhold til løsning godkjent i 2011, er at stabburet er tilbygd med en bod. Se vurdering av dette nedenfor. Når det gjelder biloppstilling så er det god plass til parkering

foran og ved siden av 24C, et areal som også brukes til parkering nå. Så det blir ingen endringer/ulemper om dispensasjons gis. Det å ha en dokumentert løsning for BYA til biloppstilling/garasje er ikke det samme som at den er bindene for hvordan man parkerer på egen tomt. Så når man har god plass til parkering og snuplass på egen tomt kan biler parkeres utenfor garasje/anvist biloppstillingsplass på egen eiendom så lenge øvrige krav i lovverk/planbestemmelser ivaretas. Og det er tilfellet her. Basert på dette vil fordelene med å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Konklusjon:
Basert på en helhetlig vurdering konkluderes med at vilkårene for å gi dispensasjon etter §19-2 i plan og bygningsloven er til stede, og at søknaden kan innvilges. Hensynet bak bestemmelsene det må dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene er klart større enn ulempene. Og utnyttelsesgraden er under 27%.

Kommunens behandling av søknad om dispensasjon

Kommunen bemerker innledningsvis at det ikke skal være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Hovedregelen er at bestemmelser i plan og i plan- og bygningsloven skal overholdes, og at permanente avvik skal gjøres gjennom endring av plan.

Spørsmålet om å dispensere fra planer reiser særlige spørsmål. Planer er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess, og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. De handler om konkret vurderte forhold knyttet til arealutnyttelsen innenfor et bestemt område. Dispensasjoner vil lett kunne undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen er det viktig at endringer av planene ikke skjer gjennom enkeltdispensasjoner.

Lovgiver har likevel åpnet for at det gjennom dispensasjon kan gjøres unntak fra arealplaner, for eksempel der det for mindre tiltak fremstår som unødvendig tids- og ressurskrevende å gjennomføre planendring, og det for øvrig er ubetenkelig ut fra arealdisponeringshensyn.

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven på nærmere vilkår. Følgende vilkår må være oppfylt for at kommunen skal kunne gi dispensasjon:

- hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, må ikke bli vesentlig tilsidesatt
- fordelene ved å gi dispensasjon må etter en samlet vurdering være klart større enn ulempene

Begge vilkår må være oppfylt for at kommunen skal kunne gi dispensasjon. Dette beror på en konkret vurdering som først og fremst skal ta utgangspunkt i en avveining av de allmenne hensynene som foreligger. Selv om vilkårene skulle være oppfylt har ikke kommunen plikt til å gi dispensasjon, jf. «kan». Det er opp til kommunens frie skjønn å innvilge en dispensasjon eller ikke, innenfor rammen av hva som er saklige og relevante hensyn etter plan – og bygningsloven.

Kommunens vurdering

Vurdering av dispensasjonen for oppføring av tilbygg til stabbur

Tiltakshaver ønsker å sette opp et tilbygg til eksisterende stabbur. Tilbygget har et bebygd areal på 37,9 m^2. Tilbygget medfører at bebygd areal blir 26,9 prosent medregnet krav til parkeringsareal. Tillatt utnyttelsesgrad er 24 %. For at tiltaket skal kunne realiseres, kreves det dispensasjon fra krav til grad av utnytting i henhold til reguleringsplan § 4 b – *tomteutnyttelse.*

Hensynet bak bestemmelsen om grad av utnytting er blant annet å regulere bygningers volum over terreng og bygningers totale areal. Et godt samspill mellom bebygd areal er nødvendig for å ivareta flere hensyn, bl.a. gode utearealer, håndtering av overvann, bevare det grønne småhuspreget, opplevelsen av lys og luft m.m.

Grad av utnytting, sammen med reguleringsformålet er det viktigste premisset for utvikling av et område. Det skal mye til før kommunen kan gi dispensasjon fra denne bestemmelsen. Tomten er på 1232 m^2 og forholdsvis stor. Tomten huser to eneboliger og er en del av et felt på 7 eneboliger. Området fremstår ganske tettbebygd.

Byggesak er av den oppfatning at tomten blir for høyt utnyttet dersom tilbygget tillates. Det er særlig synlig mot nabo i sør hvor bebyggelsen blir svært tett. Her anser vi at lys og luft påvirkes negativt. Vi registrerer at bebyggelsen strekker seg nesten kontinuerlig fra Fossveien 24A i nord til Fossveien 20A i sør og fremstår som en sammenhengende vegg mot eiendomsgrensen i vest. Vi mener småhuspreget påvirkes negativt og at det bør være mer luft og åpenhet mellom bebyggelsen. Kommunen konkluderer derfor med at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Kommunen må i tillegg vurdere om hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. Plan- og bygningsloven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.

Det er et tiltak på en eksisterende enebolig. Byggesak anser at en dispensasjon fra grad av utnytting ikke berører hensyn i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale/regionale interesser.

Kommunen kommer etter dette til at hensyn i lovens formål eller nasjonale eller regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt i forhold til bestemmelsen. Det første vilkåret er likevel ikke oppfylt. Hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Kommunen konkluderer derfor med at det første vilkåret for å kunne innvilge dispensasjon ikke er oppfylt og kommunen mangler hjemmel for å innvilge dispensasjon.

Vi trenger derfor ikke gå videre med å vurdere om fordelene med tiltaket er klart større enn ulempene. Vi vil likevel gjøre en kort vurdering av fordeler opp mot ulempene og si litt om kommunens «kan vurdering».

Det er i hovedsak de samfunnsmessige hensyn (allmenne interesser) av planfaglig- og arealdisponeringsmessig karakter som skal tillegges vekt, og som må avveies når det snakkes om fordeler og ulemper i dispensasjonssøknader. Personlige fordeler skal normalt ikke tillegges vekt.

Tiltakshaver oppgir ingen samfunnsmessige fordeler ved tiltaket, men anfører at eiendommen vil få en bedre og mer funksjonell løsning for biloppstillingsplass og sportsbod/lagerplass. Byggesak kan ikke se hvordan tiltaket vil gi en mer funksjonell løsning for biloppstillingsplass eller sportsbod. Den planlagte biloppstillingsplassen blir liggende langt fra veien, noe som innebærer at man må kjøre gjennom hele eiendommen for å komme fram til avkjørselen. Etter Byggesaks vurdering fremstår ikke dette som en hensiktsmessig løsning.

Videre viser plantegning av kjeller i Fossveien 24B at det er to forholdsvis store boder i etasjen. Disse kommer i tillegg til stabburet, som også kan benyttes til bodformål. Etter Byggesaks vurdering har eiendommen dermed tilstrekkelig bodareal. Utfordringen synes heller å være å fordele det eksisterende bodarealet på en hensiktsmessig måte.

Tiltakshaver nevner også at det er en fordel om eiendommen kan seksjoneres. Byggesak ser ikke at tiltaket påvirker mulighetene for å seksjonere. Byggesak ser derfor ingen fordeler med tiltaket

Det er flere ulemper med tiltaket. Byggesak mener tiltaket påvirker det grønne småhuspreget negativt. I tillegg mener vi tilbygget forringer stabburet som kulturminne og at tilbygget er dårlig tilpasset eksisterende stabbur, som er Sefrak-registrert. Byggesak konkluderer derfor med at ulempene klart overstiger fordelene.

Kommunens «kan»-skjønn

Byggesak vil også nevne noen vurderinger som inngår i kommunens «kan»-skjønn. Det følger av pbl. § 19-2 første ledd at kommunen «kan» gi dispensasjon. Formuleringen innebærer at kommunen har anledning, men ingen plikt, til å gi dispensasjon. Med andre ord har ingen krav på å få en dispensasjonssøknad innvilget, selv om vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt.

Kommunen skal og må vurdere dispensasjonssøknaden opp imot planområdet som helhet. Dersom det gis tillatelse til tiltaket, må kommunen også åpne for at andre eiendommer i planområdet kan utføre tiltak som overstiger tillatt utnyttelsesgrad ytterligere. Det vil i realiteten medføre en uthuling av reguleringsplanens begrensninger i forhold til utnyttelsesgrad innenfor planområdet.

Byggesak mener at en tillatelse til tiltaket vil være med på å danne et mønster for senere avgjørelser og at reguleringsplanens krav til grad av utnyttelse mister funksjon som styringsverktøy. Det vil kunne føre til en ytterligere nedbygging av området. Resultatet kan bli at flere områder i kommunen på sikt vil miste sitt grønne småhuspreg som reguleringsplanen skal ivareta.

Konklusjon

Kommunen konkluderer med at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er oppfylt, og avslår søknaden om dispensasjon for oppføring av tilbygg i strid med tillatt grad av utnytting jf. reguleringsbestemmelsene § 4b.

Kommunens vurdering av tiltaket

Det søkes om oppføring av bod som er oppført som tilbygg til Sefrak registrert stabbur. Boden har en størrelse på 37 m^2 og føres opp 0,3 meter fra nabogrense i sør og 0.3 meter fra nabogrense i vest.

Det er innhentet samtykke fra naboer som samtykker til plasseringen. Selv om naboer gir samtykke, innebærer ikke det at tiltakshaver har krav på at kommunen aksepterer plasseringen, jf. "kan godkjenne". En godkjenning av plasseringen er underlagt kommunens frie skjønn selv om det er innhentet samtykke.

I dette tilfelle anser byggesak at plasseringen påvirker småhuskarakteren i området negativt. Bebyggelsen blir svært tett og oppleves som en vegg mot vest. I tillegg anser vi at tilbyggets plassering forstyrrer stabburets kulturminneverdi. Selv om det foreligger samtykke fra nabo om nærbygging vil en slik plassering kunne medføre vesentlige ulemper for nabo, og med tanke på vedlikeholdsbehov. Vi har derfor kommet fram til at vi ikke kan godkjenne plasseringen av omsøkte tilbygg etter plan- og bygningsloven § 29-4, bokstav a.

Tilbygget oppføres i strid med byggegrense

Byggesak ser at tilbygget oppføres i strid med byggegrense mot bebyggelsen i vest. Tiltakshaver har ikke søkt om dispensasjon for oppføring av tilbygget i strid med byggegrensen. Byggesak har heller ikke etterspurt søknad om dispensasjon. Bakgrunnen er at det ikke hjemmel for å innvilge dispensasjon fra tillatt grad av utnytting. Tiltaket skal derfor uansett avslås.

Naturmangfoldloven

Alle saker som berører naturmangfoldet, skal vurderes etter naturmangfoldlovens miljørettslige prinsipper (§§ 8–12). Tiltaket avslås. Tiltaket anses derfor ikke å ha negativ innvirkning på naturmangfoldet.

Oversikt over behandlingsgebyr

Saksbehandlingen gebyrlegges etter Nordre Follo kommunes gebyrregulativ for behandling og oppfølging av byggesaker. På nettsiden finner du gebyrsatsene i dokumentet Gebyrer 2025 – Byggesak, og ytterligere viktig informasjon i gebyrforskriften. Tiltaket gir følgende gebyr:

Beskrivelse	Bestemmelse	Vnr.	Beløp i kr
Grunngebyr – per søknad	§ 2-1	3100	5 200
Dispensasjon fra plan – m/ utt. fra regionale myndigheter	§ 2-8	3802	12 000
Avslag på søknad om tilbygg (80 % av Vnr. 3311)	§ 2-8	3311	8 800
Sum behandlingsgebyr			**26 000**

Kommunen sender faktura for behandlingsgebyret i eget brev. Tiltakshaver er ansvarlig for betaling av gebyret, jf. byggesaksforskriften § 12-1 første ledd og gebyrforskriften § 1-3.

Med hilsen

Geir Petterson
samfunnsgeograf, saksbehandler

Hans Richard Olaus Vestre
Avdelingsleder Byggesaksbehandling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
Martin Sundvoll-Nordeng

Kopi til:
Nordre Follo kommune - Fakturering byggesak
Nordre Follo kommune - Dispensasjoner til registrering

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 (Grunneiendom)

Bruksnavn	FOSS	Beregnet areal	1232.4
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	1232,5
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
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:	

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	123/1
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	123/1
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	18.10.2006	11627 06/2353		123/1 (-665,6), 123/953 (665,6)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	18.10.2006	11628 06/2353		123/1 (-733,4), 123/954 (733,4)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	18.10.2006	11629 06/2353		123/1 (-1095,2), 123/955 (1095,2)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	18.10.2006	11630 06/2353		123/1 (-654), 123/956 (654)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	18.10.2006	11633 06/2353		123/1 (-10375,2), 123/957 (10375,2)
Kartforretning Kartforretning	18.10.2006	11626 06/2353		123/1 (1232,5)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	16.03.2005			123/1 (-807,1), 123/951 (807,1)
Kartforretning Kartforretning	16.03.2005			123/1 (4380,7)
Skylddeling Skylddeling	22.05.1979			0213-123/283 (183), 123/1 (-183)
Skylddeling Skylddeling	22.05.1979			0213-123/284 (21), 123/1 (-21)
Skylddeling Skylddeling	25.05.1976			123/1 (-40516,7), 123/208 (40516,7)
Skylddeling Skylddeling	23.07.1974			123/1 (-12768), 123/183 (12768)
Skylddeling Skylddeling	23.07.1974			123/1 (-25851), 123/184 (25851)
Skylddeling Skylddeling	23.07.1974			0213-123/185 (1254), 123/1 (-1254)
Skylddeling Skylddeling	23.07.1974			123/1 (-4721,6), 123/186 (4721,6)
Skylddeling Skylddeling	05.11.1965			123/1 (-675), 123/169 (675)
Skylddeling Skylddeling	24.06.1964			123/1 (-539), 123/167 (539)

Skylddeling Skylddeling	05.03.1959	123/1 (-3537), 123/153 (3537)
Skylddeling Skylddeling	19.10.1932	123/1 (-859), 123/63 (859)
Skylddeling Skylddeling	21.11.1924	123/1, 123/22
Skylddeling Skylddeling	27.06.1892	123/1 (-750), 123/7 (750)
Skylddeling Skylddeling	15.08.1890	123/1 (-38770), 123/6 (38770)
Skylddeling Skylddeling	17.02.1885	123/1 (-28794), 123/2 (28794)
Skylddeling Skylddeling	17.02.1885	123/1, 123/3
Skylddeling Skylddeling	17.02.1885	0213-123/4, 123/1
Skylddeling Skylddeling	17.02.1885	123/1, 123/5
Planlagt fradeling Planlagt fradeling		123/1 (-3678)
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering		123/1 (4819)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6625430	603175	0	Ja	1232.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SUNDVOLL-NORENG MARTIN GUNNAR F260181*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	FOSSVEIEN 24B 1405 LANGHUS	Bosatt (B)

Adresser

Vegadresse: Fossveien 24 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1405 LANGHUS	Kirkesogn	02100301 Langhus
Grunnkrets	213 Foss	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	4 Langhus	Skolekrets	5 Langhus

Vegadresse: Fossveien 24 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1405 LANGHUS	Kirkesogn	02100301 Langhus
Grunnkrets	213 Foss	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	4 Langhus	Skolekrets	5 Langhus

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300254975		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	25.07.2012
2	140074071		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	
3	300125992		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2008
4	140074098		Annen landbruksbygning (249)	Bygning revet/brent (BR)	03.02.2012

1: Bygning 300254975: Enebolig (111), Ferdigattest 25.07.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	285
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	285
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	136
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	28.10.2011	01.11.2011	
Ferdigattest	25.07.2012	06.08.2012	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fossveien 24B	H0101	123/1	285	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	77	0	77	0	0	0
H01	1	92	0	92	0	0	0
U01	0	116	0	116	0	0	0

2: Bygning 140074071: Våningshus (113), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	SEFRAK	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		28.11.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fossveien 24C	H0101	123/1	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

3: Bygning 300125992: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.2008	17.03.2010	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	123/1	-	-	-	-	-

4: Bygning 140074098: Annen landbruksbygning (249), Bygning revet/brent 03.02.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	35
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	35
Opprinnelseskode	SEFRAK	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		28.11.2003	
Bygning revet/brent	03.02.2012	03.02.2012	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	123/1	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	35	35	0	0	0

Utskriftsdato: 13.05.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 123/1//



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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 232,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6625430	**Øst**	603175	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6625435,01	603162,51	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,58	
2	6625454,94	603160,11	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,07	
3	6625455,36	603167,26	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,16	
4	6625455,95	603168,87	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,71	
5	6625456,56	603179,35	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,50	
6	6625439,21	603181,88	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,53	
7	6625441,28	603200,39	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,63	
8	6625416,35	603203,02	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,07	
9	6625415,84	603183,33	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,70	
10	6625415,35	603164,84	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,50	
11	6625427,7	603164,5	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,35	

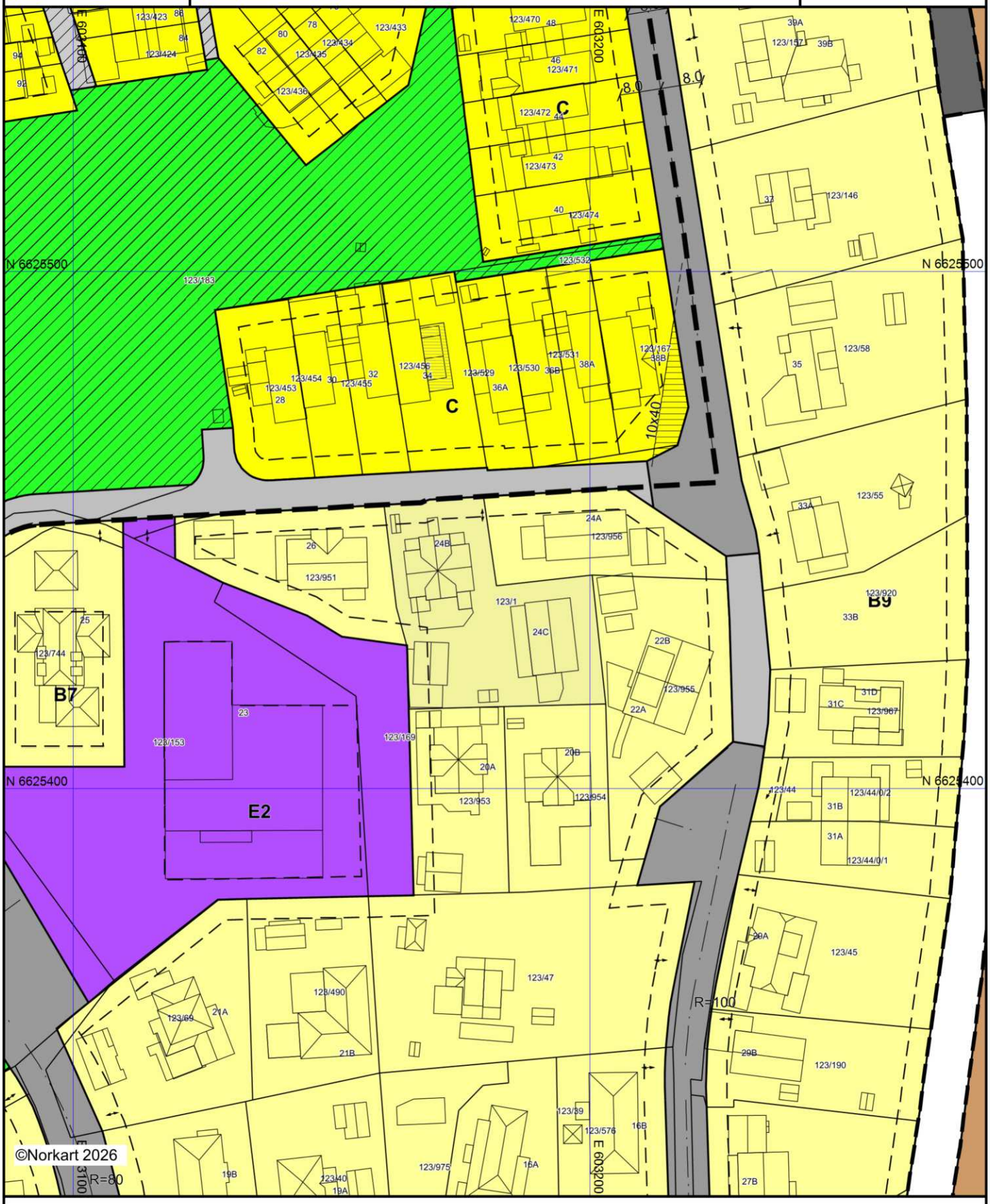
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 123/1
Adresse: Fossveien 24B
Dato: 13.05.2026
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
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Jernbane
- Friområder
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjo
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Bane (nærmere angitt baneformål)
- Naturområde
- Park
- Naturområde i sjø og vassdrag
- Faresone - Flomfare
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Vegstegning / fysisk sperre
- Avkjørsel

Nordre Follo kommune

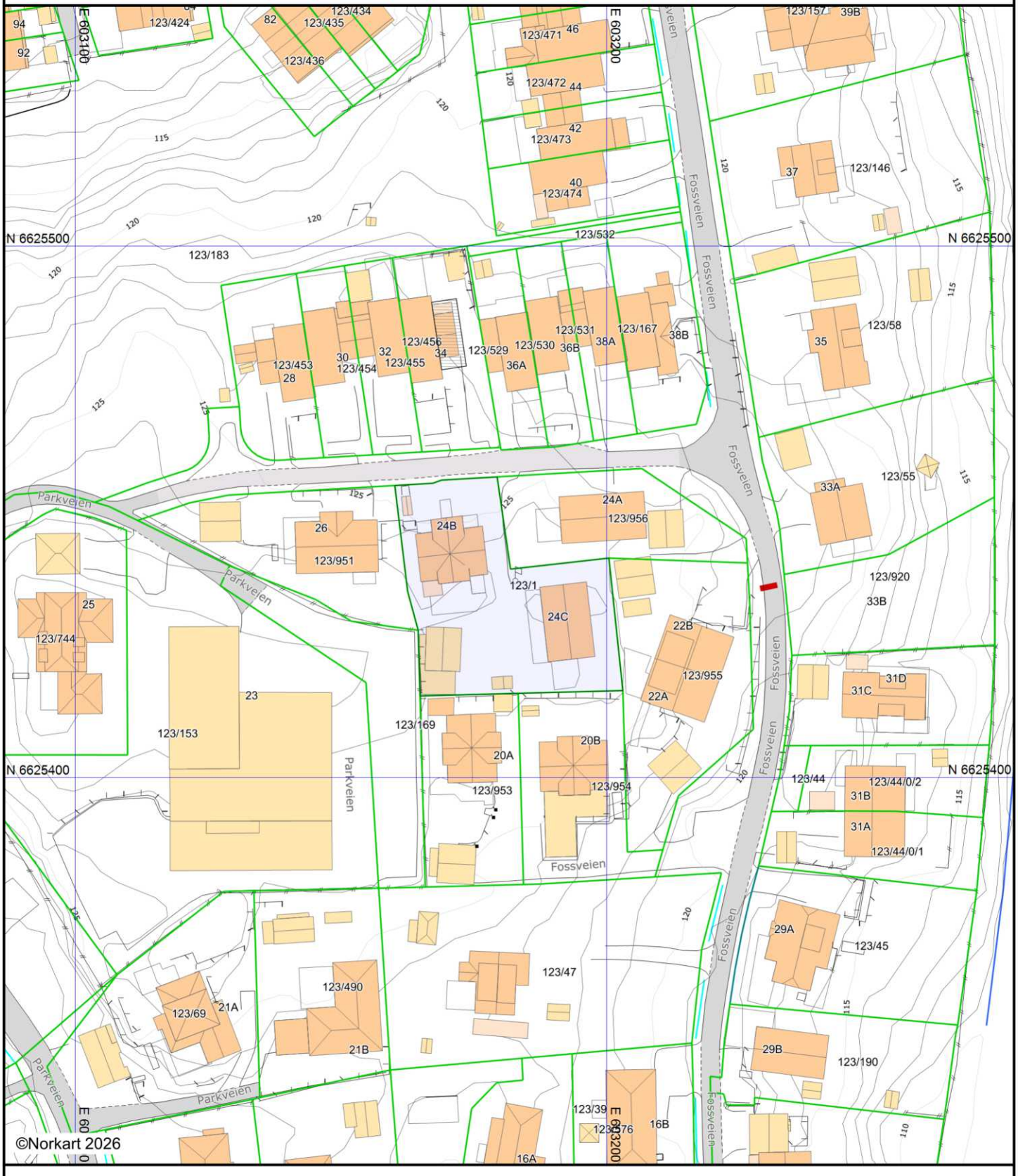
Grunnkart

Eiendom: 123/1
Adresse: Fossveien 24B
Dato: 13.05.2026
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.

Ark. 504.4/150

Vedtatt av
Ski kommunestyre
i møte 21.06.89

Endret §4 vedtatt
av kommunestyret
i møte 26.01.05



SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR FELT P1, LANGHUS

Reguleringsplankart vedtatt: 17.09.86
Erstatter reguleringsbestemmelser vedtatt: 17.09.86

Dato: 21.11.88

§ 1. AVGRENSING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan.

§ 2. REGULERINGSFORMÅL
Området er regulerte til følgende formål:
- byggeområde for boliger, frittliggende småhusbebyggelse
- byggeområde for boliger, sammenhengende småhusbebyggelse
- byggeområde for forretning/kontor
- byggeområde for allmennyttig formål
- off. trafikkområde friområde
- fareområde, høyspent
- fellesområde

§ 3. FELLESBESTEMMELSER
a. Vegetasjon
Vegetasjon som skal bevares er vist på plankartet.
Eksisterende vegetasjon bør forøvrig i størst mulig utstrekning bevares.

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

c. Lekeplasser
Det skal opparbeides lekeplasser og oppholdsarealer i h.h.t. normene i Ski kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3.
Disse leke- og oppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

d. Atkomst
Atkomst til den enkelte eiendom skal være som angitt med pil på plankartet. Den eksakte plassering av avkjørsel fastlegges ved behandling av utbyggingsplan eller byggemelding.

e. Skjerming mot trafikkstøy
Byggeområdet som blir utsatt for uakseptabel vegtrafikkstøy, skal i nødvendig utstrekning støyskjermer. Bygningsrådet 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 anbefalte retningslinjer.

f. Bebyggelsens utforming
Bygningsrådet skal ved behandling av utbyggingsplaner og byggemeldinger påse at bebyggelsen får god og harmonisk. form, materialbehandling, terrengtilpasning og tilpasning til omgivelsene. Ny bebyggelse skal etter bygningsrådets skjønn være tilpasset eksisterende bebyggelse med tilhørende uteareal. Bygningsrådet kan i den forbindelse kreve at byggemelding også viser fasadeoppriss av nabobygninger, eventuelt at planlagt og eksisterende bebyggelse er vist i modell.
Bygningsrådet kan for en gruppe hus fastsette takform.

g. Dispensasjon
Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, dispensere fra reguleringsplanen og/eller disse reguleringsbestemmelser.

§ 4. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, OMRÅDE B

DEFINISJONER
Frittliggende småhusbebyggelse *er eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger.*
Sekundærleilighet *er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds-, sove-, sanitærrom og bod. Sekundærleiligheten er vanligvis klart mindre enn hovedleiligheten og med bruksareal under 70 m². Det kan ikke innredes sekundærleilighet i tomannsbolig.*
Tomannsbolig *er to boenheter som er faktisk sammenbygd slik at de utgjør en bygning. Når to bygninger med en boenhet i hver er sammenkjedet med bod, garasje, o.l. regnes dette ikke som tomannsbolig eller frittliggende småhusbebyggelse, men som* ***sammenhengende bebyggelse.***

a. Bebyggelsens form
I området skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.

b. Tomteutnyttelse
Tillatt bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 24,0%, jf. Teknisk forskrift §3.2 og NS 3940. Ved lave èn-etasjes hus, det vil si hus med gesimshøyde under 3,5m og mønehøyde under 6,5m, kan det gis dispensasjon for tomteutnytting inntil 27,0%.
Garasje og uthus medregnes i BYA. Terrasse som på sitt høyeste rager mer enn 0,5m over terrenget regnes med i BYA.
Dersom det ikke bygges garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av BYA reserveres minst 42m² for senere bygging av garasje. Sekundærleilighet utløser ikke krav om reservasjon av ekstra garasjeareal. Ved tomannsboliger skal det reserveres minst 36m² pr. boenhet.

c. Gesims- og mønehøyder
Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m.
Takoppløft/ark tillates med inntil 1/3 av fasadelengden. Høyden på takoppløft/ark vil bare være begrenset av mønehøyde for den enkelte tomt. Gesimshøyde skal ikke gjelde for takoppløft/ark.
For garasje og frittliggende bod er maks. gesimshøyde 3,00m og maks mønehøyde 5,00m. Ved garasjer tillates ikke knevegg mot yttervegg. I sterkt skrånende terreng kan større høyder for garasjer godkjennes.
Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

d. Tomteareal
Minste netto tomteareal er 650m². Ved tomannsboliger er minste netto tomteareal 1000 m² eller 500 m² for hver parsell. Netto tomt er areal regulert til boligformål, ekskl. regulert veggrunn, fellesområde m.v.

e. Sammenhengende bebyggelse
Planutvalget kan gi dispensasjon for oppføring av sammenhengende bebyggelse når dette inngår i en samlet plan godkjent av planutvalget. Det legges vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse. Disponibelt grunnareal pr. bolig skal være minst 500 m². Disponibelt grunnareal er netto tomt pluss andel av fellesareal. Areal regulert til felles atkomstveg regnes ikke med. Tillatt bebygd areal (BYA) er 24%, regnet i forhold til disponibelt grunnareal. Forøvrig kommer bestemmelsene i øvrige pkt. til anvendelse også for sammenhengende bebyggelse.

f. Garasje/parkering
På hver tomt skal det være plass til minst én garasje og én biloppstillingsplass pr. bolig.
For sekundærleilighet kreves bare én parkeringsplass.
Garasje og parkering kan legges til fellesareal eller behovet kan dekkes på annen måte som kan godkjennes av planutvalget. Parkering kan legges i innkjørsel til garasje, dersom garasjen ikke har mer enn to bilplasser. Garasje og biloppstillingsplass skal vises på situasjonsplan for boligen.
Frittliggende garasje og bod kan plasseres inntil 5 meter fra regulert gjerdelinje langs kommunal og privat veg når den er plassert med utkjøring vinkelrett på vegen, og l,5 meter fra regulert gjerdelinje når utkjøring skjer skrått (inntil 40 nygrader) eller parallelt med vegen.

g. Estetikk
Bebyggelsen skal ha småhuskarakter. Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger, utformes på en slik måte at området som helhet fremstår med et godt preg.
Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med det opprinnelige huset. For fasadeendring og rehabilitering gjelder samme krav til estetikk som for nye hus.
Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, veier og liknende, skal innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng. Der eksisterende terreng gjør det naturlig skal bebyggelsen utføres med underetasje.
For eiendommer med bygning som er SEFRAK-registrert skal nytt tiltak ta hensyn til og tilpasses den SEFRAK-registrerte bygningen slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte.

h. Ubebygd areal
Ved opparbeiding av ubebygd areal skal det tas hensyn til eksisterende terreng. Tomtas opprinnelige, naturlige karakter skal ikke endres i vesentlig grad. Store fyllinger og skråninger skal unngås. Høyde og utforming av planert terreng fastsettes etter kommunens skjønn.

i. Dokumentasjon
Kommunen kan kreve at det innsendes en estetisk redegjørelse. Den skal inneholde skriftlig begrunnelse for disponering av tomten samt bebyggelsens plassering og utforming i forhold til omgivelsene.
Kommunen kan i tillegg kreve at det innsendes fotomontasje eller fasadeoppriss som viser eksisterende bebyggelse sammen med ny bebyggelse. For tomter som bygningsmyndighetene vurderer som vanskelig å bebygge kan det kreves ytterligere dokumentasjon i form av modell, perspektivskisser eller liknende.

§ 5. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, SAMMENHENGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, OMRÅDE C
a. I området skal det oppføres sammenhengende bebyggelse slik som rekkehus, kjedehus, atriumhus mv. i inntil 2 etasjer.

b. Tomteutnytting
Bebyggelsen kal oppføres med plassering og utstrekning som angitt på reguleringsplanen eller godkjent bebyggelsesplan, jfr. § 5d.

c. Byggehøyder
Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m.
Høyder regnes i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget. i

d. Krav til samlet plan
Før byggemelding behandles, skal det foreligge en samlet plan for feltet godkjent av bygningsrådet. Planen skal vise atkomst, parkering, garasjer, internt vegnett, bebyggelsens utforming og plassering, lekearealer og utomhusarealer forøvrig. Bygningsrådet skal påse at det blir oppført hustyper som gir god sammenheng mellom bolig og uterom og godt orienterte og skjerma uteareal for hver bolig. Boligene med garasje skal i form, materiale og fasadebehandling ha et enhetlig preg.
Planen skal også gjøre rede for videre utbyggingsmuligheter i form av tilbygg og/eller påbygg.

e. Tilbygg/påbygg
Hvor videre utbyggingsmuligheter ikke er innarbeidet i utbyggingsplanen for feltet, vil bygningsrådet kunne godkjenne påbygg dersom regulerte byggehøyder ikke overskrides. Det vil videre kunne godkjennes tilbygg med grunnflate inntil 30 m² dersom forholdene ligger til rette. Bygningens utseende må harmonere med den omgivende bebyggelse i høyde, materialvalg, takvinkel og form, møneretning og fasademønster. Sammenhørende grupper skal nytte enhetlige løsninger. Det skal ved behandling av byggesaken spesielt påsees at det blir et rimelig forhold mellom den bebygde og ubebygde del av tomta/parsellen. Før byggesaken behandles, skal det borettslag/grendelag/sameie som boligen tilhører ha uttalt seg. Tilbygg/påbygg som medfører Økning i antall leiligheter tillates ikke.

f. Garasje/parkering
Parkeringskrovet og garasjeplassering er tilsvarende som i § 4f.

§ 6. BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNING/KONTOR

a. Området skal nyttes til forretning/kontor.

b. Utnyttingsgrad
Maksimal utnyttingsgrad er 0,25.
Utnyttingsgrad beregnes her som forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelse og brutto grunnareal inklusiv halvparten av tilstøtende veg, bane, plass, park, vann eller elv, maksimalt 10,0 m.

c. Byggehøyder
Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer.

d. Evt. boliger i området
Det tillates innredet boliger i 2 etg.

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

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

g. Utendørs lagring
Den ubebygde del av tomta kan ikke nyttes til lagring.
Bygningsrådet kan gjøre unntak for dette når lagring skjer iht. en plan godkjent av bygningsrådet.

§ 7. BYGGEOMRÅDE FOR INDUSTRI/ERVERVSFORMÅL

a. Området skal nyttes til industri/erverv.
Virksomheter som etter bygningsrådets skjønn vil medføre vesentlige ulemper for omgivelsene i form av støy, røyk, lukt, andre forurensninger eller uakseptable trafikkbelastninger tillates ikke.
Brann- og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke anlagt i planområdet.

b. Utnyttingsgrad
Maksimal utnyttingsgrad er 0,30.
Utnyttingsgrad beregnes her som forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelse og brutto grunnareal inklusiv halvparten av tilstøtende veg, bane, plass, park, vann eller elv, maksimalt 10,0 m.

c. Byggehøyder
Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer.

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

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

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

g. Utendørs lagring
Den ubebygde del av tomta kan ikke nyttes til lagring.
Bygningsrådet kan gjøre unntak for dette når lagring skjer iht. en plan godkjent av bygningsrådet.

h. Atkomst
Felt E3 skal ha kjøreatkomst fra Parkvegen.

§ 9. BYGGEOMRÅDE FOR ALLMENNYTTIGE FORMÅL

a. Området skal nyttes til forsamlingshus m.v.

b. Utnyttingsgrad
Maksimal utnyttingsgrad er 0,25.
Utnyttingsgrad beregnes her som forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelse og brutto grunnareal inklusiv halvparten av tilstøtende veg, bane, plass, park, vann eller elv, maksimalt 10,0 m.

c . Byggehøyder
Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer.

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

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

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

g. Utendørs lagring
Den ubebygde del av tomta kan ikke nyttes til lagring.
Bygningsrådet kan gjøre unntak for dette når lagring skjer iht. en plan godkjent av bygningsrådet.

h. Atkomst
Avkjørsel fra Gamle Vevelstadveg tillates ikke.

§ 12. FRIOMRÅDE, FELT F 1 - 4.

a. I felt F1 kan det anlegges barnepark. Bygningsrådet kan tillate oppføring av nødvendige bygninger og konstruksjoner i tilknytning til drift av barneparken.

b. I felt F2 og F3 kan det anlegges kvartalslekeplass m/tilhørende konstruksjoner og bygninger etter plan godkjent av bygningsrådet.

§ 13. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIG OG NÆRING, BN1 OG BN2

a. Formål.
Områdene skal nyttes til bolig og næring. Med næring menes her forretning, kontor og lettere industrivirksomhet. Det tillates ikke industrivirksomhet 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 tillatt bebygd areal er 30% BYA for BN1 og 20% for BN2.

c. Byggehøyder og takform.
Maksimal tillatt gesimshøyde over gjennomsnitt terrengnivå er 9,00m for BN1 og 6,00m for BN2.
Gesimshøyden finnes ved å regne ut snittet av høydene på bygningens hjørner over planert terreng, jf. Miljøverndepartementets veileder 1205 "Grad av utnytting."
Bebyggelsen skal ha flatt tak eller saltak med vinkel mellom 27 og 32 grader. Mønehøyde skal ikke overstige gesimshøyden med mer enn 5 m.

d. Krav til samlet plan / utomhusplan.
Før søknad om rammetillatelse behandles skal det foreligge en samlet plan for eiendommen godkjent av det faste utvalg for plansaker. Planen skal vise bygningens plassering, høyde og utforming, felles leke- og oppholdsareal, atkomst, parkering, vareinntak samt utomhusarealer for øvrig.

e. Utendørs lagring.
Den ubebygde del av tomta kan ikke nyttes til lagring.

§13. er føyd til i samsvar med kommunestyrets vedtak av 07.03.01 vedr. endring av reguleringsplanen for feltene BN1 og BN2.

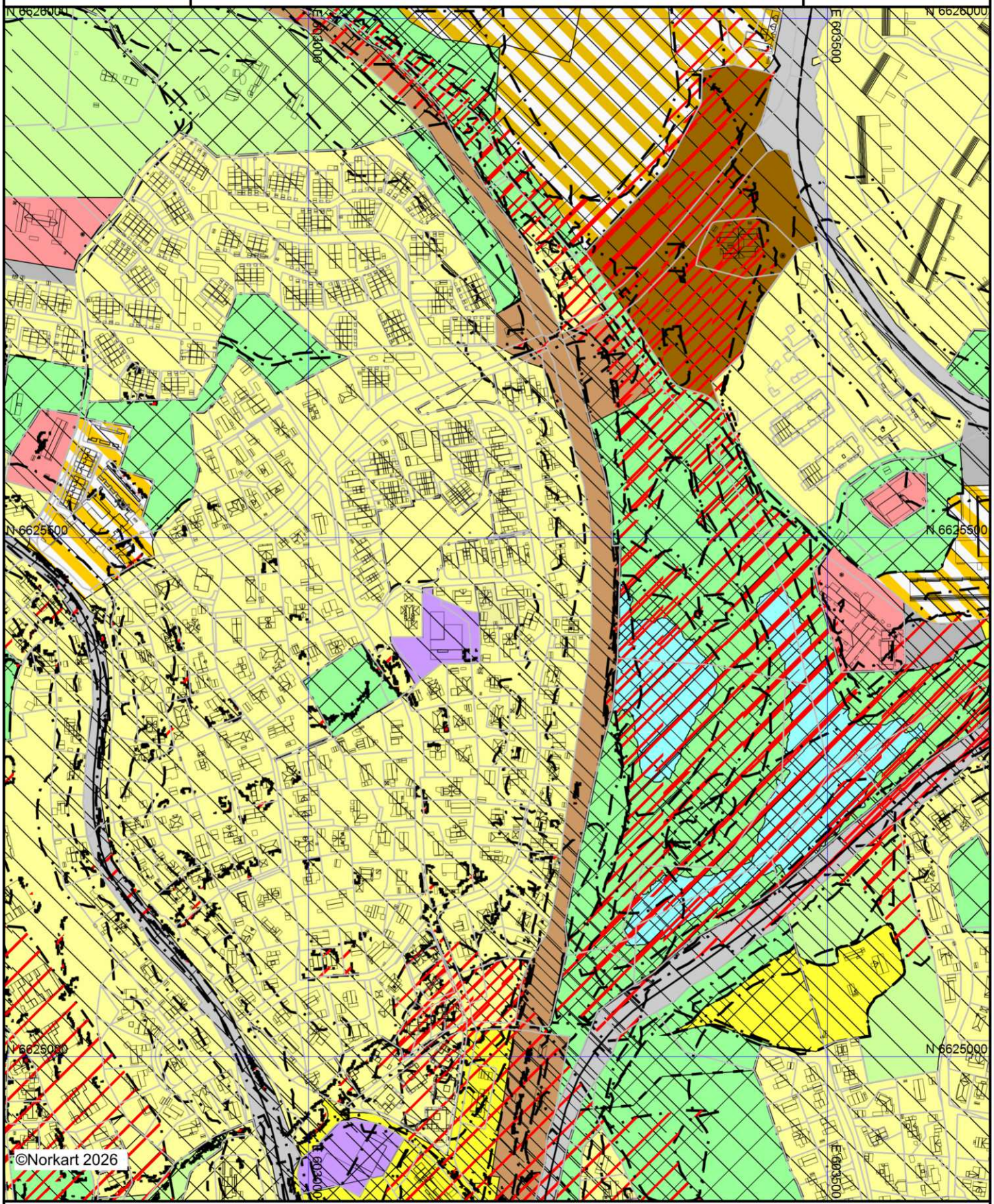
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 123/1
Adresse: Fossveien 24B
Dato: 13.05.2026
Målestokk: 1:5000

N

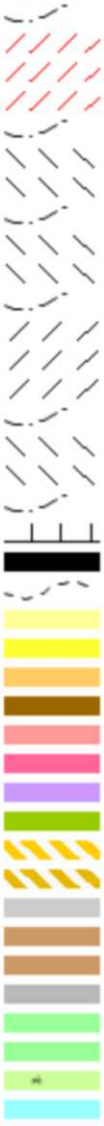
UTM-32



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 - Andre sikringssoner
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Gjennomføringgrense
Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
Gjennomføringsone - Omforming
Båndleggінggrense nåværende
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - nåværende
Boligbebyggelse - fremtidig
Fritidsbebyggelse - nåværende
Sentrumsformål - fremtidig
Tjenesteyting - nåværende
Tjenesteyting- fremtidig
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
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende
Samleveg - nåværende
Sykkelveg - framtidig

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

Ledninger i bakken

Nordre Follo kommune

Eiendom: 123/1

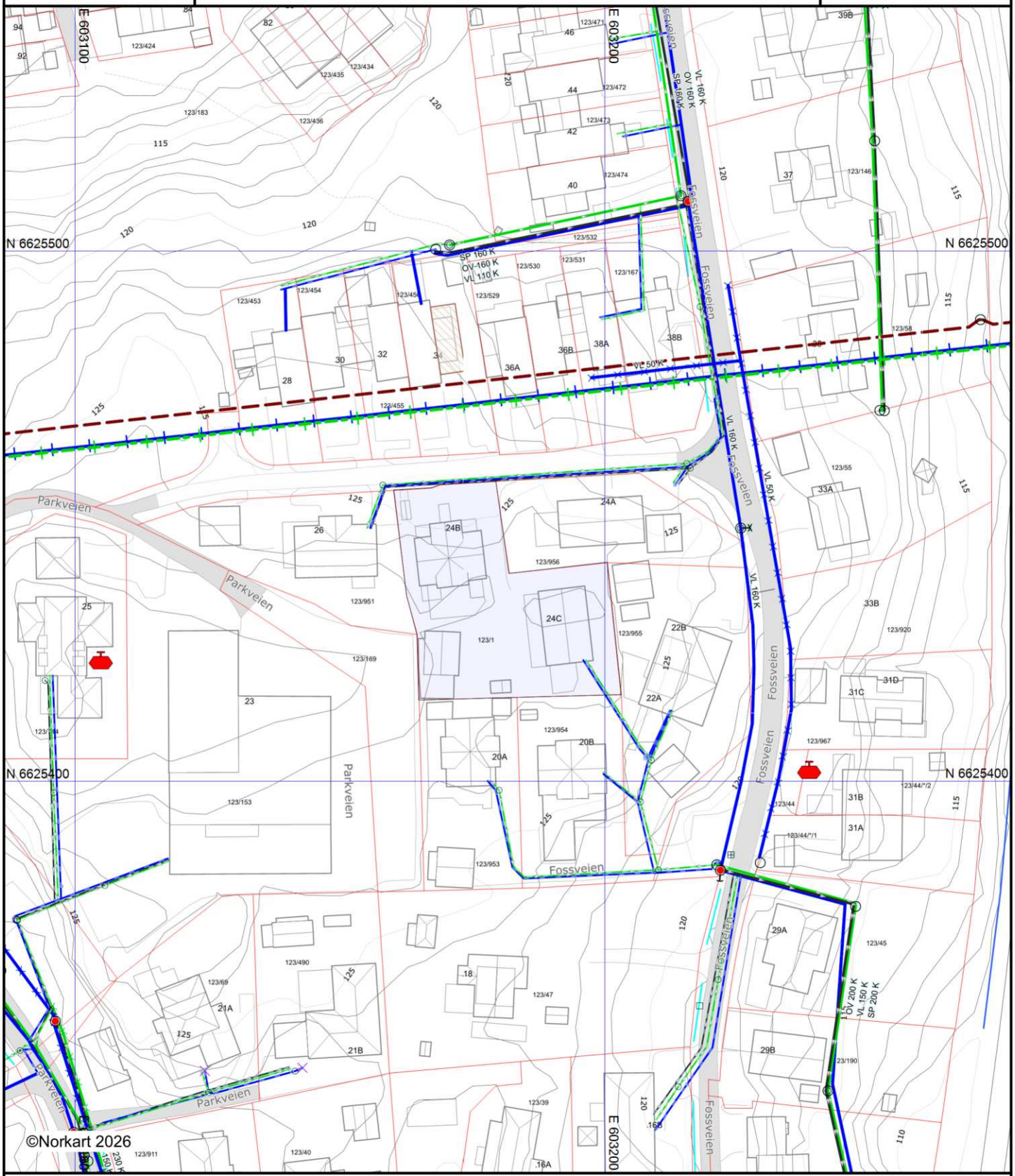
Adresse: Fossveien 24B

Dato: 13.05.2026

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

- Kanal/Grøft
- Veggrøft åpen

Bygninger

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

Gatenavn

- Abc Adressenummer
- Abc Gårds-, og bruksnummer

Adresser

- Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense
- Eiendomsgrense, usikker

Oljetank

- Oljetank

Tiltak

- Godkj. Bygningsendring

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

Utskriftsdato: 13.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	123	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fossveien 24B, 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** 1 232 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 232 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann

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	150 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=150)
Navn	FELT P1
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.09.1986
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2102/150_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 232 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B8

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Nordre Follo
kommune

KOMMUNALE GEBYRER 2026

Kommunale eiendomsgebyr faktureres månedlig med forfall den 20. hver måned. 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 **2026** slike gebyrer for boliger inkl. mva.:

	per. m^3	per. år
Vann pr. m^3	Kr 47,17	
Avløp pr. m^3	Kr 49,02	
Abonnementsgebyr vann - Boenhet		Kr 2607,00
Abonnementsgebyr avløp - Boenhet		Kr 3520,00
Helårsrenovasjon standard		Kr 4081,00
Helårsrenovasjon større		Kr 5305,00
Helårsrenovasjon mindre		Kr 2857,00
Fellesrenovasjon		Kr 4081,00
Renovasjon nabodeling		Kr 3265,00
Feiing per bruksenhet m/skorstein		Kr 105,00
Tilsyn med fyringsanlegg per bruksenhet		Kr 283,00

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: 13.05.2026

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.**	1	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fossveien 24B, 1405 LANGHUS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
12929325	214	11.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	95
12929324	307	11.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	131

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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: 13.05.2026

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.**	1	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fossveien 24B, 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	25 184,25 kr
Renovasjon	7 639,96 kr
Vann	24 250,50 kr
Sum	**57 074,71 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	25%	113 m3	56.54	1/1	0 %	6 388,74 kr	6 388,74 kr
Forbruk vann i fjor	15%	113 m3	52.01	1/1	0 %	5 877,64 kr	5 877,64 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	113 m3	42.34	1/1	0 %	4 784,14 kr	4 784,14 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	113 m3	38.95	1/1	0 %	4 401,41 kr	4 401,41 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	25%	-127.5 m3	56.54	1/1	0 %	-7 208,52 kr	-7 208,54 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-127.5 m3	52.01	1/1	0 %	-6 631,85 kr	-6 631,85 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	25%	-127.5 m3	42.34	1/1	0 %	-5 398,02 kr	-5 398,04 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-127.5 m3	38.95	1/1	0 %	-4 966,19 kr	-4 966,19 kr
A konto forbruk vann i år	15%	241 m3	47.17	1/1	0 %	11 368,69 kr	4 736,97 kr
A konto forbruk avløp i år	15%	241 m3	49.02	1/1	0 %	11 814,90 kr	4 922,86 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnement vann boligeiendom	15%	2 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	5 214,01 kr	2 172,52 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	2 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	7 040,00 kr	2 933,30 kr
Helårsrenovasjon standard	25%	2 Stk	4081.00	1/1	0 %	8 162,00 kr	3 400,81 kr
					Sum	**40 846,95 kr**	**15 413,77 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

56/A130.

Godkjent av Justisdepartementet til innhefting i pantebøkene.

Indre Follo Sorenskriverembete
Dagbok nr. 2498 1970

Vedlegg nr. 2/5

TELEGRAFVERKET

Avtale om grunnrettigheter mot vederlag

Grunneier (navn): Einar Hansen — Født (dato og år): 8/5-1887

Eier av (gårdsnavn): Foss — G.nr. 123 — Br.nr. 1 — Kommune: Ski

Grunneieren gir Telegrafverket rett til å plassere på eiendommen:

Linje/kabelfeste på bygninger	Stolper/Bardunfester			Kabelgrøft		
	Innmark	Utmark	Skog	Innmark	Utmark	Skog
stk.	stk.	stk.	stk.	212 m	m	m

Vederlag en gang for alle (spesifisert på feste, stolper og kabelgrøft i innmark, utmark og skog):

212 m Innmark à kr. 0,35 = kr. 74,20

à kr. = kr.

à kr. = kr.

à kr. = kr.

I alt kr. 74,20

Summen med bokstaver: Kroner Sytifire 20/100 — som er betalt

Telegrafverket har rett til

å holde linjen rydda for tre og greiner ..... m på hver side av midtlinjen,

å merke av hvor kablene ligger med ..... merker på nærmere avtalte steder.

For avtalen gjelder også §§ 3, 4 og 6 i lov av 9. juni 1903 nr. 10, se baksida.

Oppegård 3 mars 1970
Sted, dato årstall

For Telegrafverket

L. Gjerud
Underskrift

Einar Hansen
Underskrift av grunneier

Underskriveren er over 21 år.
Underskrifta er skrevet i vårt nærvær.

Magnus Engen

For Telegrafverkets noteringer

Offisiell titel på anlegget: Oslo - Ski — Linjeseksjon: Kolboten - Ski

Stolpenummer

Vederlag ellers (Dette skal det ikke regnes tinglysingsgebyr av).

Regnskapsført (måned og år)

Bl. 121 a. 10 000.

Utdrag av

Lov om Anlæg for Telegraf, Telefon og lignende Meddelelsesmidler av 9. juni 1903 nr. 10, med seinere endringer.

§ 1. Statens telegrafvesen er berettiget til å anbringe sine ledninger og andre innretninger for telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler på, over eller under offentlig og privat eiendom samt til å føre sine undersjordiske forgrenings- eller spredningskabler gjennem almindelige kjellere og portrum i sådan eiendom overensstemmende med de forskrifter som er gitt i denne lov.

Under uttrykket ledning innbefattes nedenfor også de nevnte andre innretninger.

§ 2. For den Byrde paa Eiendom, som er en Følge af Lednings Anbringelse paa samme, pligter Telegrafvæsenet at yde Godtgjørelse, som i Mangel af mindelig Overenskomst bestemmes ved Skjøn.

§ 3. Bestemmelsen i foregaaende Paragrafs 1ste Led skal ikke være til Hinder for, at Telegrafvæsenet kan gjøre en Eiendoms Tilknytning til Statens Anlæg afhængig af, at Krav paa Godtgjørelse, saalænge Tilknytningen finder Sted, frafaldes for dets Ledningers Anbringelse paa vedkommende Eiendoms Bygninger eller, forsaavidt nødvendigt for dens Tilknytning til Nettet, paa Eiendommen forøvrigt.*)

Er Godtgjørelse tidligere erlagt én Gang for alle, skal Telegrafvæsenet have Adgang til at fordre den helt eller delvis tilbagebetalt, hvis Tilknytningen begjæres inden fem Aar fra Godtgjørelsens Erlæggelse.

*) Ved den norske regjerings resolusjon av 21. november 1905 er det bestemt at Telegrafverket som regel skal kreve slikt vilkår for tilknytning.

Opnaaes ikke Enighed om de nævnte Vilkaar for Tilknytningen, kan Sagen indbringes for vedkommende Regjeringsdepartement til Afgjørelse.

§ 4. Når det med hensyn til en eiendom, på, over, under eller gjennem hvilken det er anlagt ledning, av eieren eller besidderen skal treffes forføyning som nødvendiggjør at ledningen endres eller fjernes, er han berettiget til å fordre at så skjer. Dog kan telegrafvesenet, hvis det ved ledningens anbringelse er ydet godtgjørelse én gang for alle, gjøre endringen eller fjernelsen avhengig av at en forholdsmessig del av den erlagte godtgjørelse tilbakebetales.

Tvist om, hvorvidt og i hvilken Udstrækning Ændring eller Fjernelse maatte være fornøden, samt om, med hvilket Beløb den én Gang for alle erlagte Godtgjørelse skal tilbagebetales, afgjøres ved Skjøn.

Er vedkommende Forføining over Eiendommen ikke iverksat inden et Aar, efterat Anlægget er ændret eller fjernet, har Telegrafvæsenet Ret til at kræve Omkostningerne ved Ændringen eller Fjernelsen helt eller delvis erstattet, medmindre der godtgjøres Omstændigheder, som er fyldestgjørende for Undladelsen.

§ 6. Uden Hensyn til, hvad der er bestemt i §§ 2—5, skal Telegrafvæsenet snarest muligt udbedre eller, hvis saa ikke sker, efter Skjøn erstatte den Skade, som maatte bevirkes ved Udførelsen af Telegraf- eller Telefonanlæg eller ved senere Arbeider paa disse.

§ 9. Skjøn efter denne lov avgives paa landet av lensmanden og to skjønsmænd.

AVSTANDSERKLÆRING

Samtykke fra nabo (eiere) til oppføring av byggverk nærmere nabogrense enn 4 meter fra felles tomtegrense jf. plan- og bygningsloven § 29-4. Kopi av samtykket må være vedlegg til søknaden om tiltaket.

Undertegnede **Pål Reidar Kvam og Trine Veiglum Kvam som** eier av eiendommen **Fossveien 20A gnr. 123 bnr. 953 i Nordre Follo kommune,** samtykker til at bod tilbygg til Stabbur på **gnr 123 bnr 1, Fossveien 24 B og C**, kan plasseres nærmere felles nabogrense enn 4 meter.

Samtykket begrenses til 0,3 (null komma 3) meter fra felles grense.

Dato: 12/2 - 2026 Signatur: Pål
P.NR: 291171[redacted]

Dato: 12/2 - 2026 Signatur: Trine Kvam
P.NR: 041067[redacted]

Avstanden beregnes fra byggverkets fasadeliv. Ytterste bygningsdel skal ikke stikke ut over nabogrense/ byggegrense med mindre dette er avklart særskilt. Beregning av utstikkende bygningsdeler i forhold til 4-metersregelen vises det til måleregler i byggeteknisk forskrift, TEK17 § 6- 3. Opplysninger om målereglene finnes på www.dibk.no.

Det er tiltakshavers ansvar at den/de som underskriver samtykket er den/de som står som eier/fester av naboeiendom i grunnboka.

Doknr: 236106 Tinglyst: 02.03.2026
STATENS KARTVERK

Situasjonskart

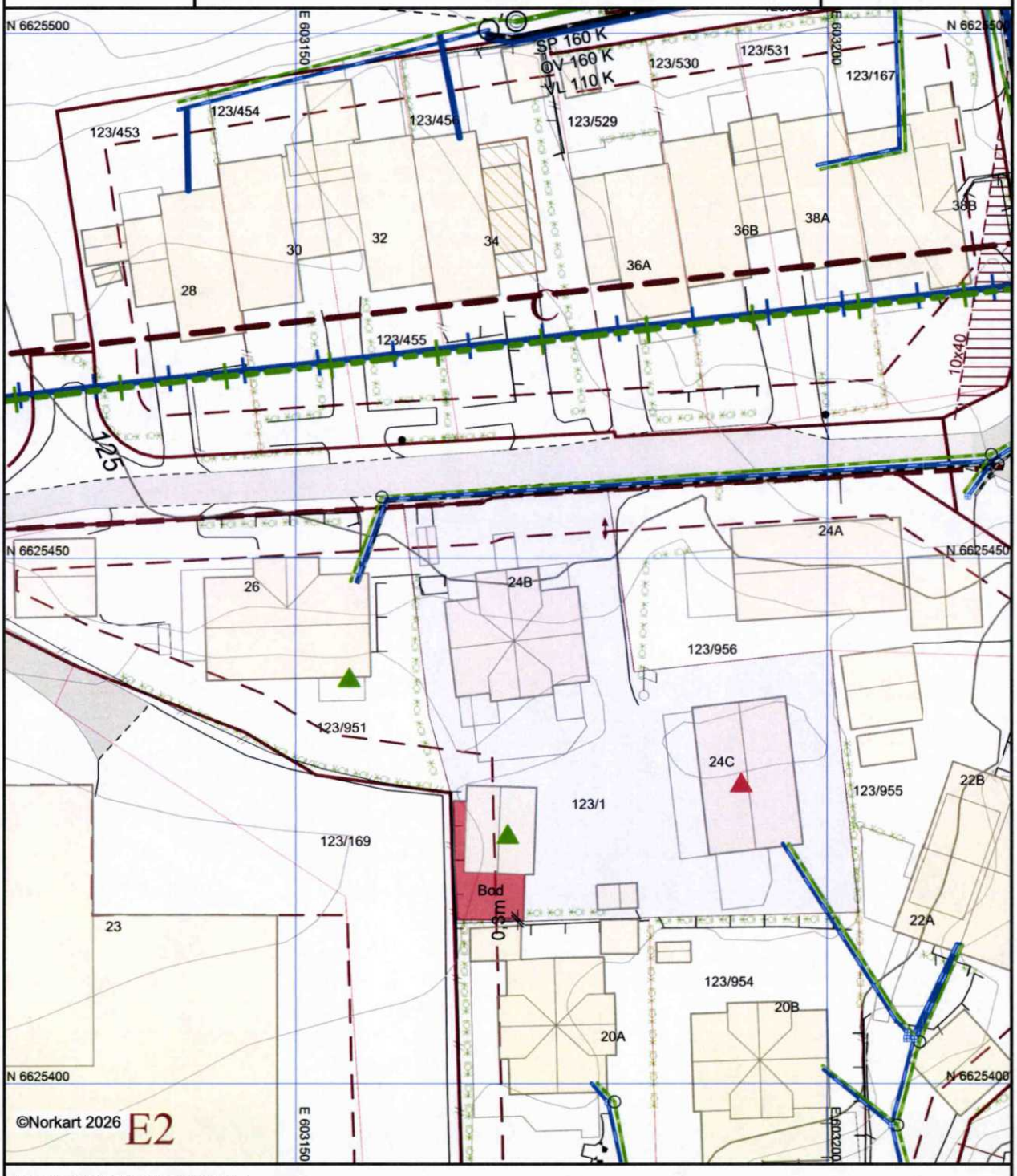
Nordre Follo kommune

Eiendom: 123/1
Adresse: Fossveien 24B
Dato/ Gyldighet: 20.01.2026. Kartet er gyldig i ett år. Situasjonskartet er kun gyldig sammen med tilhørende områdeanalyse og planrapport.
Målestokk: 1:500

Vedlegg til avstandserklæring bod på gnr 123 bnr 1

N

UTM-32



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig
3) VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet

AVSTANDSERKLÆRING

Samtykke fra nabo (eiere) til oppføring av byggverk nærmere nabogrense enn 4 meter fra felles tomtegrense jf. plan- og bygningsloven § 29-4. Kopi av samtykket må være vedlegg til søknaden om tiltaket.

Undertegnede **Martin Sundvoll-Noreng** eier av eiendommen **Fossveien 24 B og C gnr. 123 bnr. 1 i Nordre Follo kommune,** samtykker til at boder på **gnr 123 bnr 953, Fossveien 20 A,** kan plasseres nærmere felles nabogrense enn 4 meter.

Samtykket begrenses til 0,6 (null komma 6) meter fra felles grense på bod 1 og 0,0 (null komma 0) på bod 2.

Dato: 12.02.2026 Signatur: 12.02.2026

P.NR: 260181 [redacted]

Avstanden beregnes fra byggverkets fasadeliv. Ytterste bygningsdel skal ikke stikke ut over nabogrense/ byggegrense med mindre dette er avklart særskilt. Beregning av utstikkende bygningsdeler i forhold til 4-metersregelen vises det til måleregler i byggeteknisk forskrift, TEK17 § 6- 3. Opplysninger om målereglene finnes på www.dibk.no.

Det er tiltakshavers ansvar at den/de som underskriver samtykket er den/de som står som eier/fester av naboeiendom i grunnboka.

Doknr: 236098 Tinglyst: 02.03.2026
STATENS KARTVERK

Nordre Follo kommune

Situasjonskart

Eiendom: 123/1

Adresse: Fossveien 24B

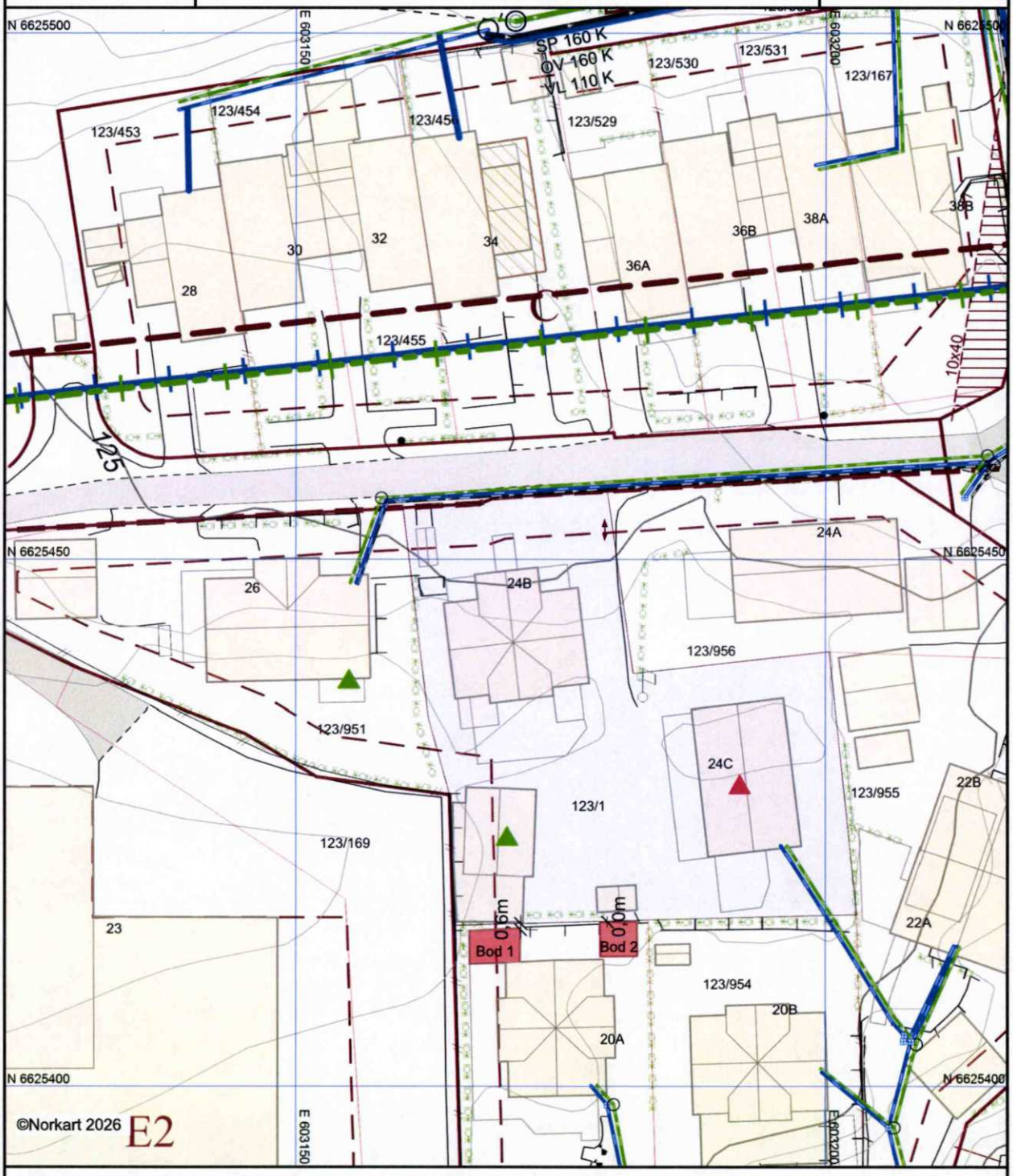
Vedlegg til avstandserklæring bod på gnr 123 bnr 953

Dato/ Gyldighet: 20.01.2026. Kartet er gyldig i ett år. Situasjonskartet er kun gyldig sammen med tilhørende områdeanalyse og planrapport.

Målestokk: 1:500

N

UTM-32



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig
3) VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet

Retur: Ski kommune
Org.nr. 960507878/976636732

TINGLYST
DAGBOKNR. 511499
24 OKT. 2006
STATENS KARTVERK

SCANNET
SKI KOMMUNE
SAKSNR: 06/2353 L.NR.: 4
26 SEPT. 2006
ARK.KODE: T33 123/1
AVD./SEKSJ.: Tek Geo SAKSBEH.: Gagmar

ERKLÆRING OM RETTIGHET GJELDENDE STIKKLEDNING

Det er inngått følgende overenskomst:

Undertegnede eier(e) av eiendommen gnr. 123 bnr. 1 i Ski kommune (heretter kalt ledningseier), gis rett til å legge og ha liggende stikkledning for vann og avløp over eiendommen gnr. 123 bnr. 955 som vist på kart, datert 25-9-06

Det tas forbehold om mindre justeringer av trasévalg hvis dette skulle vise seg nødvendig pga. terreng og/eller grunnforhold.

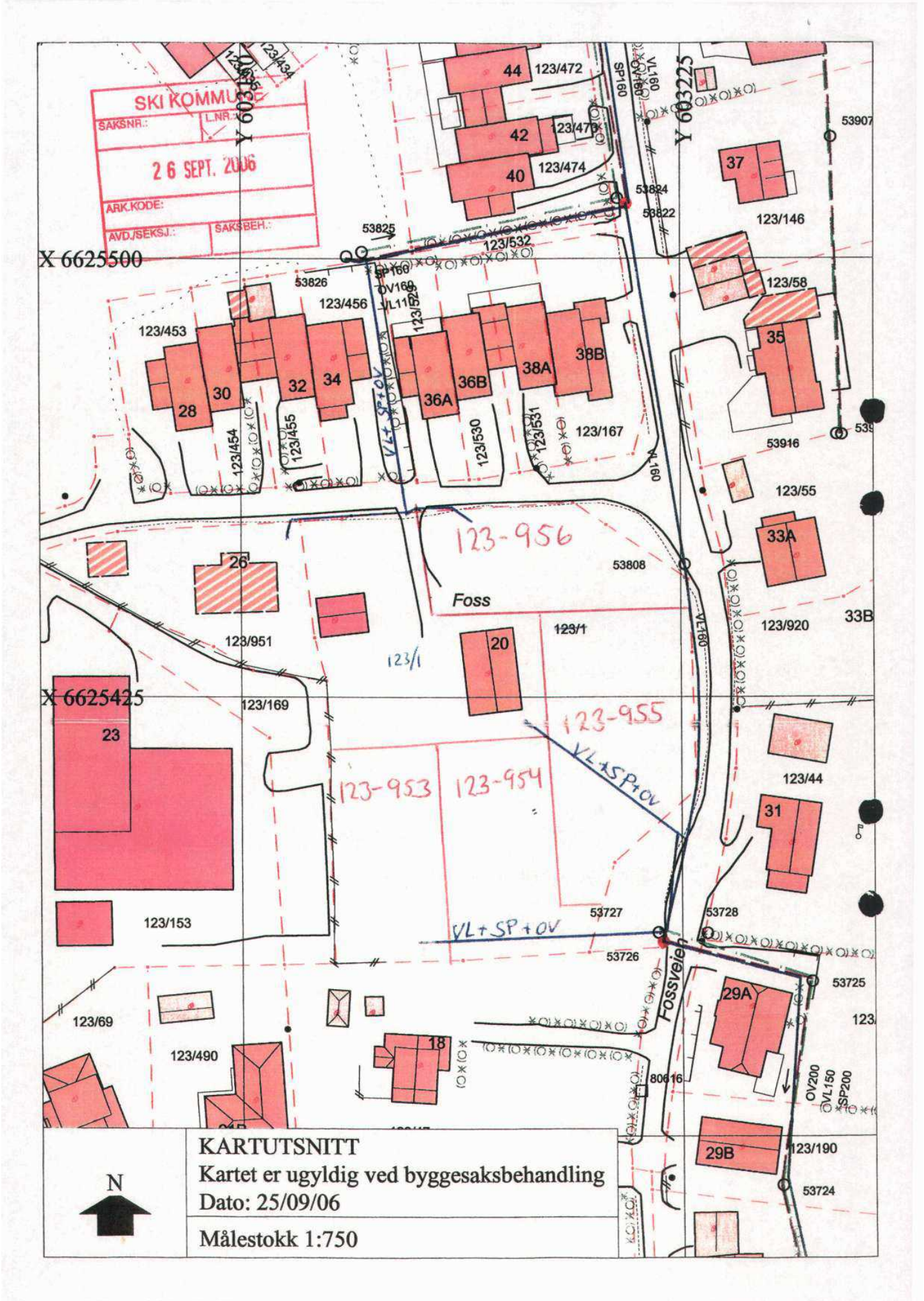
Ledningseier er ansvarlig for ledningens drift og gis adgang til nødvendig vedlikehold, reparasjonsarbeider og fornyelse. Ved arbeid i anleggsfase eller i drift, er ledningseier forpliktet til å føre berørte arealer tilbake til opprinnelig standard og/eller erstatte eventuelle skader som følge av ledningsanlegget eller drift av dette.

De grunneiere som får felles stikkledninger gjennom sin eiendom, forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Dersom det oppstår tvist vedrørende forståelse og/eller utøvelse av denne avtalen og partene ikke i minnelighet løser tvisten, skal dette avgjøres med endelig virkning av en voldgiftsrett, jfr. Lov om voldgift. Voldgiftsretten skal bestå av representanter for hver av partene samt en nøytral voldgiftsdommer. Hvis partene ikke er enige om en voldgiftsdommer, oppnevnes denne av Follo tingrett.

Hjemmelshavers navn og underskrift	Gnr/~~bnr~~	Bnr. ~~Dato~~
Johan Bekkevold 150366 [redacted]	123	1
(Gjentas med blokkbokstaver/maskinskrift) (pers.nr – 11 siffer)		
Johan Bekkevold	123	955
(Gjentas med blokkbokstaver/maskinskrift) (pers.nr – 11 siffer)		

Doknr: 511499 Tinglyst: 24.10.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


SKI KOMMUNE
SAKSNR.:
L.NR.:
26 SEPT. 2006
ARK.KODE:
AVD./SEKSJ.:
SAKSBEH.:
Y 603225
X 6625500
X 6625425
123-956
123-955
123-953
123-954
Foss
Fossveien
VL+SP+OV
KARTUTSNITT
Kartet er ugyldig ved byggesaksbehandling
Dato: 25/09/06
Målestokk 1:750
N

Steffen Myrseth
advokatfullmektig
Rett kopi bekreftes

Innsender iht. [illegible] evt. innsender ikke oppgitt
org.nr./fødselsnr. 931 049 615
18/9-19 mne
STATENS KARTVERK

Avtale er ved dette inngått mellom

eier og hjemmelshaver av gnr. 123 bnr. 153 og 169 i Ski kommune (kmnr. 0213), Ark Eiendom AS, org.nr. 931 049 615 [Ark]

og

eier og hjemmelshaver av gnr. 123 bnr. 1 i Ski kommune (kmnr. 0213), Martin Gunnar Noreng, fnr. 260181[redacted] [Noreng],

om samtykke til oppføring av tilbygg i nabogrensen, vedlikeholdsplikt av tilbygget, gjerdehold m. v.

Avtalens nærmere innhold:

Noreng har ført opp et tilbygg i grenseområdet mellom gnr. 123 bnr. 169 og bnr. 123 bnr. 1, helt opp mot Ark sin eiendomsgrense i nordøst. Partene har kommet til enighet om at Ark aksepterer oppføringen av tilbygget slik det står pr. avtaletidspunktet, under følgende forutsetninger, som partene er enige om:

- Gnr. 123 bnr. 1 påtar seg erstatningsansvar som følge av skader eller ulemper tilbygget volder på gnr. 123 bnr. 153 og 169, herunder skader eller ulemper som følge av mangelfull drenering, overvann og andre skadeårsaker. Tilbygget skal vedlikeholdes slik at ikke slike skader eller ulemper oppstår.

- Gnr. 123 bnr. 153 og 169 skal *ikke* ha erstatningsansvar for skader eller ulemper eiendommen volder på tilbygget på gnr. 123 bnr. 1 som følge av tilbyggets plassering i nabogrensen.

- Gnr. 123. bnr. 1 plikter å føre opp nabogjerde på grenselinjen mellom gnr. 123 bnr. 1 og gnr. 123 bnr. 169, for egen regning. Gjerde skal minst være av samme standard og utforming som det tidligere gjerde som stod der før tilbygget ble oppført. Gnr. 123 bnr. 1 plikter også å utføre evt. nødvendig vedlikehold av dette gjerde for å holde det i forsvarlig stand.

- Noreng betaler Ark NOK 15 000 innen fjorten dager fra signeringstidspunktet for avtalen her.

- Noreng plikter å bekoste Ark sine utgifter til gebyr for tinglysing av denne avtalen på bnr. 1. Gebyret er pr. avtaletidspunktet kr. 525. Noreng plikter for øvrig lojalt å medvirke til gjennomføring av slik tinglysing.

- Noreng plikter å betale Ark sine kostnader til advokatbistand for å utarbeide og tinglyse denne avtalen, med opptil kr. 6000 eks mva.

Parafering fra partene:

Doknr: 1092944 Tinglyst: 18.09.2019
STATENS KARTVERK

Partene samtykker i tinglysing av denne avtalen og de servitutter som inngår i denne på hhv. gnr. 123 bnr. 169 og bnr. 1.

Side 1 og 2 signeres / paraferes av begge parter.

Denne avtalen signeres i to eksemplarer, hvorav partene får ett eksemplar hver.

Partenes signaturer:

Sted & dato: 12.9.2019

Eier og hjemmelshaver av gnr. 123 bnr. 1 i Ski kommune, Martin Noreng, fnr. 26018[redacted]

Eier og hjemmelshaver av gnr. 123 bnr. 153 i Ski kommune, Ark Eiendom AS, org.nr. 931 049 615, ved styreleder Tor Arnljot Kristiansen.

Parafering fra partene:

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fossveien 24B, 1405 Langhus
Gnr. 123, Bnr. 1, Snr. 1, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
327260037

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ski

Saksbehandler: Henrik Nicolay Aarstad Borchgrevink

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

E-post: henrik.borchgrevink@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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