



aktiv.

Parkveien 17B, 1405 LANGHUS

**Lekker halvpart 2 mannsbolig- 3
soverom + hybel. Solrike terrasser
- Isolert anneks - Kort vei til tog/
Oslo**



Eiendomsmegler

Erik Andersson

Mobil 975 64 298

E-post erik.andersson@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Askim

Stasjonsmester Frost gate 18, 1802 Askim.
TLF. 69 88 84 44

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 475 000,-
Omkostn.: Kr 163 260,-
Total ink omk.: Kr 6 638 260,-
Selger: Elin Søndena Pettersen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1933
BRA-i/BRA Total 149/161 kvm
Tomtstr.: 1145.9 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 123, bnr. 41
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1102250066

Lækker halvpart 2 mannsbolig- 3 soverom + hybel. Solrike terrasser - Isolert anneks.

Velkommen til denne sjarmerende tomannsboligen på Langhus, med en attraktiv beliggenhet nær Langhus Stasjon og Langhus Senter og Langhus Gård næringspark. Området tilbyr gode solforhold, skoler, barnehager og butikker, samt enkel tilgang til offentlig transport og flotte friområder. Med kort avstand til Ski Sentrum, er dette et ideelt sted for barnefamilier.

Boligen, oppført i 1933, har et bruksareal på 149 m² og inkluderer en kjeller med separat inngang. Den er modernisert med oppgraderinger som nytt kjøkken fra 2015 med integrerte hvitevarer og bad fra 2017. Planløsningen består av entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom, vaskerom og fire soverom. Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt terrasse. Eiendommen har også en isolert bod på 12 m² og en opparbeidet hage med hekk og beplantning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	56
Energiattest	85
Nabolagsprofil	105
Andre vedlegg	123
Budskjema	139

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 149 kvm

BRA - e: 12 kvm

BRA totalt: 161 kvm

TBA: 11 kvm

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 40 kvm Trappegang, bad, gang h, kjøkken 2 h, soverom/kjellerstue h og bad 2 h

1. etasje

BRA-i: 109 kvm Entré, kjøkken, toalettrom, vaskerom/kott, kott, trapperom, stue, gang og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 kvm Terrasse- og balkongareal

Bod/anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 kvm Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tomannsbolig

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.

Mye vinkler og kroker gjør målingen utfordrende.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1145.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Gruset innkjørsel med plass for to biler. Opparbeidet hage med hekk og beplantninger.

Fra seksjoneringserklæring:

Begge seksjonene har tilleggsareal i bygning. Det er uteboder, garasje, balkonger og terrasse, samt krypkjeller. Det er kun bygningsmasse som er begjært seksjonert.

Utearealet er ikke seksjonert, så dette er fellesareal.

I vedtektene er det fastsatt at begge seksjonseiere har enerett til å bruke hver sin bestemte del av felles uteareal i inntil 30 år, jfr. eierseksjonsloven §25, sjette ledd.

Dette tinglyses ikke som tilleggsdel til seksjonene.

Beliggenhet

Parkveien 17B ligger i et attraktivt område på Langhus, som er kjent for sin nærhet til både natur og byliv. Eiendommen har en svært gunstig beliggenhet med kort vei til Langhus Stasjon, som ligger bare 350 meter unna, noe som gir enkel tilgang til offentlig transport. Dette gjør pendling til Oslo og andre nærliggende områder både raskt og effektivt. I tillegg ligger Langhus Gård næringspark ikke langt unna (dagligvare, frisør, apotek, blomster mm).

For daglige innkjøp og andre nødvendigheter er Langhus Senter lett tilgjengelig, og det er kun 450 meter til nærmeste dagligvarebutikk. Dette gir beboerne en praktisk hverdag med alt de trenger i umiddelbar nærhet.

Området er også ideelt for barnefamilier, med flere barnehager innenfor en radius på 1 km. Langhus er kjent for sitt trygge og familievennlige miljø, med 46 % av beboerne i grunnkretsen som er barnefamilier.

For de som setter pris på friluftsliv, tilbyr Langhus flere friområder og turmuligheter. I tillegg er det under 10 km til Ski Sentrum, som byr på et bredere utvalg av butikker, kulturtilbud og restauranter. Dette gjør Parkveien 17B til et perfekt sted for de som ønsker å bo i et rolig, men samtidig sentralt område.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven.

Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er variert bebyggelse i område med hovedsaklig Småhus/enebolig/tomannsbolig bebyggelse samt leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Det vises til kommune sin hjemmeside for å få avklart muligheter å få plass på skole/ barnehagen etc.

Bygningssakkyndig

Byco AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er en horisontaldelt tomannsbolig, opprinnelig oppført i 1933, og senere påbygget i flere omganger.

Bygningen er fundamentert på grunnmur av betongstein.

Grunnmuren er av betongstein.

Dreneringen rundt boligen er av ukjent system og alder. Det er benyttet permeable, drenerende masser rundt bygningen, og det er fall på terrenget fra ytterveggene.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret, med utvendig liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen er kun observert fra bakkenivå, og det er ikke tilgang til loft.

Taket er utstyrt med takrenner i stål, som har nedløp til terreng.

Etasjeskillerne i boligen er konstruert som et trebjelkelag.

Bygningen har PVC-vinduer med 3-lags glass. Hovedytterdøren er en malt dør, og det er terrassedører fra stuen og fra hybelen i kjelleren.

Eiendommen har en terrasse i tre og skifertrapper opp til inngangen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Kryp Kjeller

Avvik: Isolering er ikke brannsikret.

- Varmtvannstank

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Det er påvist andre avvik:

Lekkasjespalte bør etableres ut til badegulvet.

- Fuktsikring og drenering

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- KJELLER > BAD1 - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sistene.

Manglende tilkomst til sluk under badekaret. Det er en flis som er fuget og kan skjæres opp for inspeksjon. En avtagbar luke vil være enklere å bruke.

- KJELLER > KJØKKEN 2 H - Overflater og innredning

Avvik: • Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

- KJELLER > KJØKKEN 2 H - Avtrekk

Avvik: • Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

- KJELLER > BAD 2 H - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det mangler drenering fra innebygget sistene.

- 1. ETASJE > KJØKKEN - Overflater og innredning

Avvik: • Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

- 1. ETASJE > KJØKKEN - Avtrekk

Avvik: • Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

- 1. ETASJE > TOALETTROM - Overflater og konstruksjon

Avvik: Det er ikke lekkasjedeteksjon.

- 1. ETASJE > TOALETTROM - Teknisk anlegg

Avvik: Naturlig avtrekk.

- 1. ETASJE > VASKEROM/KOTT - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Veggen er ikke våtsone, men membranen er udekket over sokkelflis.

- 1. ETASJE > VASKEROM/KOTT - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Arbeidet er ufagmessig utført med udekket membran inn mot terskel, og sluk for nær vegg.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Nedløp og beslag

Avvik: • Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Råteskader i rekkverk.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Takkonstruksjon/Loft

- 1. ETASJE > VASKEROM/KOTT - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Verditakst

Kr 6 450 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Utført av tidligere eier, 2017

Beskrivelse: Begge bad ble nyetablert i 2017. Arbeidet ble utført av selger av bolig, selger eier og bor i den andre seksjonen i huset, og er del av sameiet til seksjonen. Det foreligger detaljert fotodokumentasjon av hele byggeprosessen.

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

Ja

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Utført av tidligere eier, 2017 og 2018

Beskrivelse: Ny terrasse i 2017, ny membran på balkongene i 2. etg. Etterisolering og ny kledning med overflatebehandling i 2018.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Utført av tidligere eier, 2016

Beskrivelse: I forbindelse med nyetablert kjellerinngang på nordsiden av huset ble det lagt nytt dreneringsrør på gjeldende sted. Det var ingen fukt eller lignende som var årsak til nye rør, det ble gjort for sikkerhetsskyld i sammenheng med arbeidet.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid, 2025

Beskrivelse: Har vært observert noe sølvkre tidligere, ikke observert i senere tid.

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

Ja

Firmanavn: ASAP Rørservice AS, 2018 og 2021

Beskrivelse: Det var i 2018 en gang tett avløpsrør 2 meter fra stakekum ute, røret ble høytrykkspylt. I 2021 var det et tilbakeslag i rør til wc/bad i kjeller. Ble høytrykkspylt og rør ble fornyet med strømpe/punktreparasjon av rørfirma.

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

Ja

Firmanavn: ASAP, 2021

Beskrivelse: Se over, ift. tiltak/utbedring.

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

Ja

Firmanavn: Kakkell og Peis Spesialisten AS, 2017 og 2026

Beskrivelse: Etablering av utvendig stål pipeløp, tilkobling av moderne vedovn, ferdigattest fra februar 2017. Feiing/vedlikehold pipeløp.

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

Ja

Firmanavn: Elektro Finro AS, 2015; Elsjekk as, 2018; T.R Elektro AS, 2019 og 2022

Beskrivelse: Nytt komplett EL anlegg, EI kontroll, opplegg stikk bod, kjøkken, utedstue, montering av EI-bil lader.

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

Ja

Firmanavn: Utført av tidligere eier, godkjent av Ski kommune

Beskrivelse: Tidligere eier (av begge boenheter) har innredet kjeller, bod, tilbygg/påbygg, fasadeendring, loft.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg

eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Utført av tidligere eier, godkjent av Ski kommune

Beskrivelse: Se over, dersom ytterligere informasjon om prosess ønskes kan det fremlegges.

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

Ja

Firmanavn: Godkjent av kommunen

Beskrivelse: Del av boligen, 27 kvm. I underetg. Er mulig å benytte og leie ut som hybel, dvs. deler av egen bolig.

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

Ja

Beskrivelse: Boligsalgsrapport, tilstandsrapport datert 24.10.2018 ifm. salg av bolig januar 2019.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Beskrivelse: Vedr. Radon ble det i forbindelse med utbygging av underetasje lagt radonsperre og luftekanal. Det er bestilt feiing av utvendig pipe 09.02.26 fra Kakkell og peis Drøbak som benytter egen sikring.

Innhold

Kjeller:

BRA-i 40 kvm: Trappegang, bad, gang h, kjøkken 2 h, soverom/kjellerstue h og bad 2 h

1. Etasje:

BRA-i 109 kvm: Entré, kjøkken, toalettrom, vaskerom/kott, kott, trapperom, stue, gang og 3 soverom

TBA 11 kvm: Terrasse og balkongareal

Bod/anneks:
BRA-e 12 kvm: Bod

Standard

Bad 1 i kjeller:

Flislagt baderom fra 2017 med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og taket er malt. Badet er utstyrt med innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk.

Bad 2 i kjeller:

Flislagt baderom fra 2017 med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og taket er malt. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett. Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom/kott i 1. etasje:

Vaskerommet har flislagt gulv. Veggene har plater med påsmurt membran, og taket er også smurt med membran. Rommet har opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk.

Toalettrom i 1. etasje:

Toalettrom utstyrt med wc og vask. Rommet har naturlig avtrekk.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, laminat og fliser på bad.

Vegger: Malte plater. Fliser på bad.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige vannledninger og avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Badene og vaskerommet har mekanisk avtrekk.
- Elektriske varmekabler: Det er elektriske varmekabler i gulv på begge bad i kjeller.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Integrerte hvitevarer medfølger uten noen form for garantier.

Moderniseringer og påkostninger

Denne boligen har vært igjennom løpende oppgraderinger mellom 2010-2018.

Modernisert/Påkostet år

2010-2018

TV/Internett/Bredbånd

Konferer megler.

Parkering

Gårdsplassen er gruslagt med god plass for oppstilling av flere biler.

Forsikringselskap og Polisenummer

Gjensidige Kreves for begge eneheter., polisenummer

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen har isolert stålppe fra 2016. Vedovn fra 2016. Elektriske panelovner. Gulvvarme på bad.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 475 000

Omkostninger kjøper

6 475 000 (Prisantydning)

Omkostninger

161 870 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

163 260 (Omkostninger totalt)

180 160 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

182 960 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 638 260 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 655 160 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 657 960 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 26 369 for år 2025

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 585 139 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 340 555 for år 2024

Andre utgifter

Vel-forening- medlemskontigent er 150, snøbrøyting privat stikkvei frivillig tjeneste iflg. selger.

Årlig velforeningsavgift

Kr 2 075

Velforening

Langhus Vel (årlig velavgift for sesongen 2024/2025). For info om velet: leder@langhusvel.no

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 123, bruksnummer 41, seksjonsnummer 3 i Nordre Follo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3207/123/41/3:

18.11.1930 - Dokumentnr: 900190 - Erklæring/avtale

VANLIGE VILLAKLAUSULER FOR FOSS HAVEBY IFLG. SKJØTE.

Overført fra: Knr:3207 Gnr:123 Bnr:41

Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.1949 - Dokumentnr: 905260 - Elektriske kraftlinjer

FURUSETLINJEN II - REG. I KRAFTLEDN.REGISTRET 11.1.49.

Overført fra: Knr:3207 Gnr:123 Bnr:41

Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.1972 - Dokumentnr: 4060 - Best. om vann/kloakkledn.
VEDTAK AV KOMMUNENS REGLEMENT
Overført fra: Knr:3207 Gnr:123 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.2019 - Dokumentnr: 1280923 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:123 Bnr:38
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Nordre Follo Kommune
Org.nr: 922 092 648
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder også fremtidige fradelte parseller fra gnr. 123 bnr. 38
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.2018 - Dokumentnr: 1412211 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1376814 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0213 Gnr:123 Bnr:41 Snr:3

01.01.2024 - Dokumentnr: 19251 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3020 Gnr:123 Bnr:41 Snr:3

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg/innvendige endringer/fasade/terrengforandring/bruksendring fra bod til soverom i kjeller datert 08.11.2018.

Det er utstedt ferdigattest for endringer i 2 etasjen (nabo) trapp til lodt og takvinduer. datert 19.08.2015.

Det er utstedt tillatelse om tiltak for tilbygg og bod datert 18.07.2018.

Det foreligger godkjente og byggmeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig

brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat til offentlig vei.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan FELT P1 (plan-ID 150). Dette er en eldre reguleringsplan som regulerer eiendommen til frittliggende småhusbebyggelse.. 17.09.1986

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034, med ikrafttredelse 03.05.2023. Et delareal på 1146 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Det er ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen. Det foreligger et planforslag for Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H110, Nedslagsfelt drikkevann, i henhold til kommuneplanen.

Adgang til utleie

Del av boligens 1.etasje er innredet som en hybel og er lovlig for beboelse, men er ikke en separat boenhet.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglens vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 000 Fotograf
4 500 Kommunale opplysninger
19 500 Markedspakke
5 900 Oppgjørshonorar
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
14 900 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 112 075

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Erik Andersson
Eiendomsmegler
erik.andersson@aktiv.no
Tlf: 975 64 298

Ansvarlig megler bistås av

Erik Andersson
Eiendomsmegler
erik.andersson@aktiv.no
Tlf: 975 64 298

Oppdragstaker

Aktiv Askim AS, organisasjonsnummer 932672065
Stasjonsmester Frost gate 18, 1830 Askim

Salgsoppgavedato

24.02.2026



























































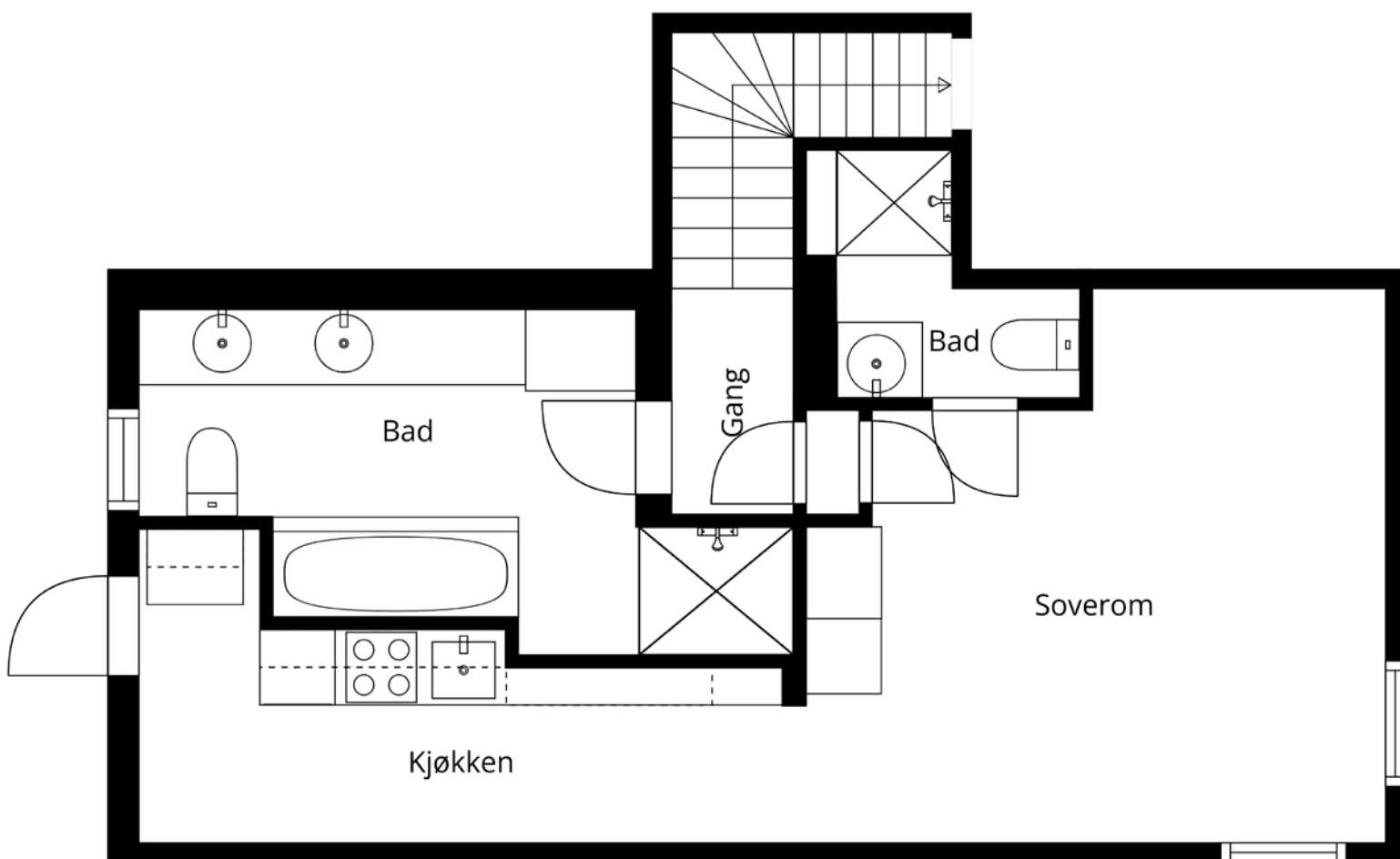
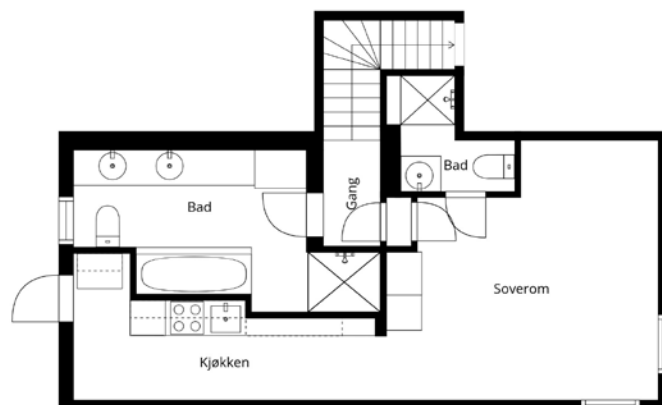
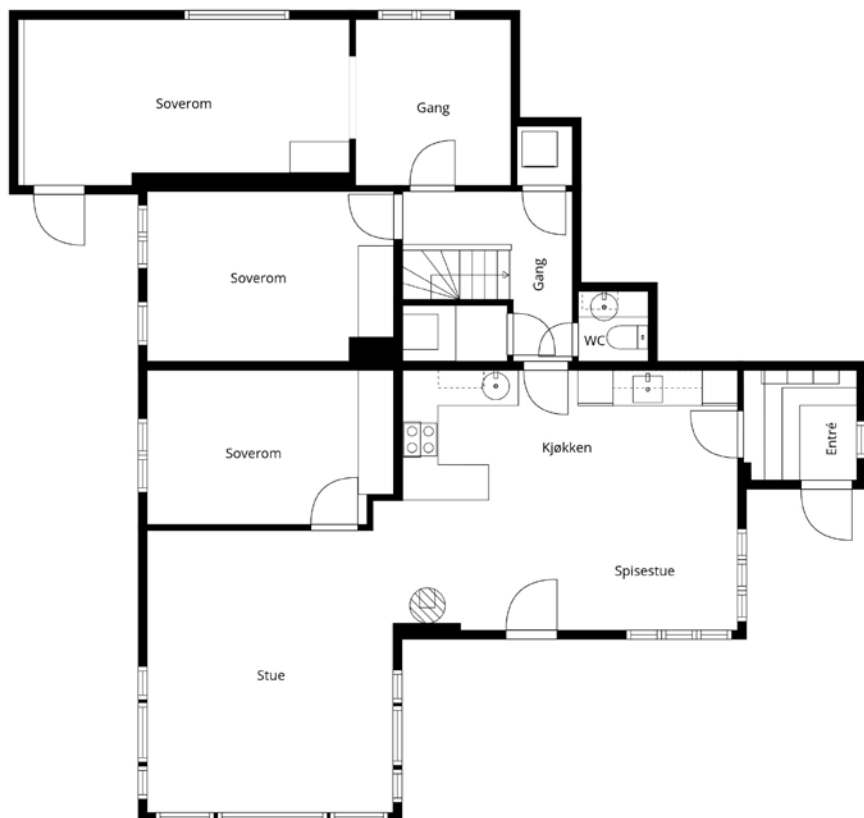












Vedlegg

Tilstandsrapport



Tomannsbolig



Parkveien 17B , 1405 LANGHUS



NORDRE FOLLO kommune



gnr. 123, bnr. 41, snr. 3

Markedsverdi

6 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 161 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 29.01.2026

Rapportdato: 22.02.2026

Oppdragsnr.: 15657-1601

Referansenummer: TK1939

Autorisert foretak: BYCO AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Aaslund



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Byco

Byco AS ble startet i 2008 for å takserer og ha bygningskontroll i Oslo, Søndre Akershus og Østfold som nedslagsfelt. Byco AS ledes og eies av takserer, bygningskyndig og Ingeniør Geir Conrad Aaslund. Han har vært medlem av Norsk Takst siden 1997, og har taksert siden 1999. Fram til 2008 jobbet han i entreprenørbedrifter som Veidekke og Hafslund.

Rapportansvarlig

Geir Conrad Aaslund

Geir Aaslund

post@byco.no

988 33 365



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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.



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.



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.



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.



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.



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

Horisontaldelt tomannsbolig ble iht. opplysninger fra tidligere eier: Oppført i 1933 på ca 1146 m2 tomt. Huset ble påbygget i 1961 og 2004-2015. Tidligere eiere overtok eiendommen i 2010 og seksjonerte den i 2018. Seksjon 3 fikk soveromsdel mot nord utvidet i 2012. Eget inngangsparti i 2015. Stuen har utgang til sydvestvendt terrasse og 1 soverom har utgang til hage. Kjellerens te-kjøkken har separat inngang fra hage. Kjellergulvet ble utgravet i 2015. Det er oppført 1 isolert utebod på ca 12 m2 gulvareal på nordvestsiden av tomten. Støpt trapp med skifer til hovedinngang. Støttemur for passasje til inngang i kjeller. Arbeidene er utført dels av fagfolk og dels som egeninnsats (selvbygger). Det forutsettes at alle krav til separate boenheter i bygningen er gjennomført. Det vil blant annet si at riktig utførelse vedr. gjeldende brann- og lydkrav mellom boenheter må være etterfulgt. Samtidig at forholdene er dokumentert og godkjent av bygningsmyndighetene i kommunen ved seksjoneringen. Eier kan dokumentere at omgjøring av kjellerarealet fra tilleggsdel (dvs. grovkjeller/kryperom) til hoveddel (oppholdsrom) er byggemeldt og formelt godkjent av bygningsmyndighetene. Det foreligger seksjoneringserklæring på arbeidene i 2018. Ferdigattest fra 2018. Det er noe usikkerhet om denne er helt dekkende for arbeidene som er gjort.

Tilstands-oppsummering nedenfor med videre detaljering lenger ned i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 1933

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner i stål. Med nedløp til terreng. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er ikke tilgang til loft i andre seksjoner. Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Terrassedør fra stuen og til hybel i kjeller. Terrasse i tre. Skifertrapper opp til inngangen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser på bad. Veggene har malte plater. Fliser på bad. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har isolert stålpype fra 2016. Vedovn fra 2016

Rom under terreng/kjellerstue : Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue i hybel. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til Normalt. Bygningen har krypkjeller under betongdekke i stuen. Isolert med

isopor uten brannsikring i kryprommet under stuen. Betong mot boligen.

Luke til kryprom under terrassen. Viser også isolasjonsplater, XPS, uten brannsikring. Platonplast lagt på terrenget inn mot huset. Det er ikke boligrom over.

Boligen har lakkert tretrapp. Håndløper på en side. Innvendig har boligen malte glatte dører. Nye i hybel. Ytterdør i pvc mellom gang og kjøkken. Glass blir skiftet av eier.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad1

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm/m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Flere av slukene har ikke tilgang til vann og er fylt med olje som vannlås.

Husk etterfylling

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trappegang bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til normal.

Bad 2 H

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17mm/m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Pålimt membran på slukring.

Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue inn mot toalett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til normalt.

Vaskerom/kott

Dokumentasjon: bilder.

Veggene har plater med påsmurt membran. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 16mm/m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er >25mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Pålimt membran på slukring. Olje i sluk som vannlås. Husk etterfylling

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltagning er ikke gjort da rommet oppfattes som bod/kott med sluk og opplegg til vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 2. etasje

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter fra Ikea, med

Beskrivelse av eiendommen

plassbygget heltre innramming. Byggeår ca 2012. Benkeplaten er av heltre med glassplate over, to separate nedfelte oppvaskkummen. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og micro.

Kjøkken kjeller/hybel

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskbeslag. Det er platetopp. Opplegg for vaskemaskin. Byggeår 2018. Sluk på kjøkkengulv. Pålimt membran på slukring. Husk etterfylling av vann eller olje for å unngå lukt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med wc og vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Innfliset på bad i kjeller.

Sikringsskap med automatkurser. Inntak 3 x 40 ampere. Mobil avlesning av måler. El-billader montert i 2022. El-tilsyn fra 2018.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent dreneringssystem. Det opplyses om oppgradering utenfor hybelinngang.

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Permable(drenerende) masser rundt boligen som tar imot overvann. Stort sett fall fra yttervegg.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Se eget kapiottel om HMS

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	161 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	149 m ²
Totalpris	6 450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

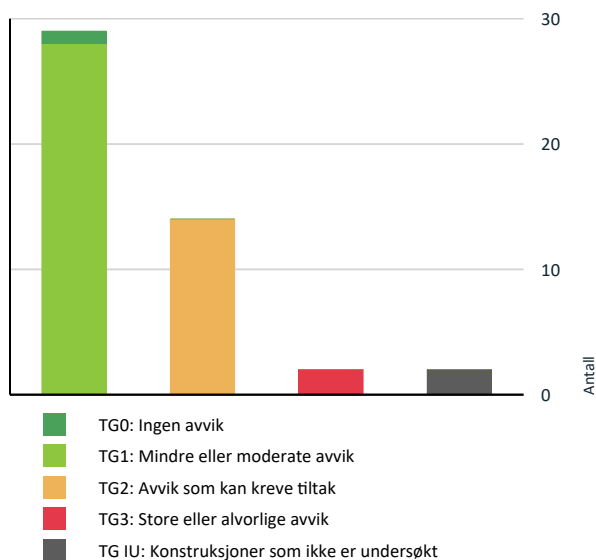
Det er en mengde med tiltak som har tillatelser og ferdigattest. Tegningene har lite målsettinger og er ikke stemplet av kommunen, med få unntak. For full oversikt må en gå gjennom alt i en grundigere undersøkelse.

Bod/anneks

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

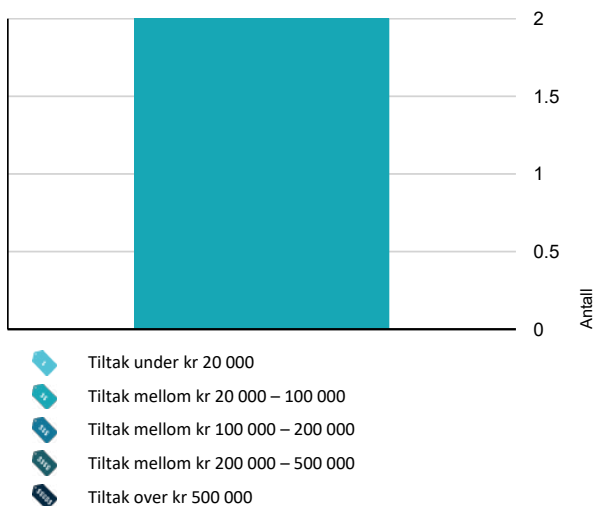
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kostnader som er opplyst er skjønsmessige og en må hente inn tilbud for en bedre vurdering.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Råteskader i rekkverk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/kott > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Isolering er ikke brannsikret.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist andre avvik:
Lekkasjespalte bør etableres ut til badegulvet.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Sammendrag av boligens tilstand

! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

! **Våtrom > Kjeller > Bad1 > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sistene.
Manglende tilkomst til sluk under badekaret. Det er en flis som er fuget og kan skjæres opp for inspeksjon. En avtagbar luke vil være enklere å bruke.

! **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken 2 H > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

! **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken 2 H > Avtrekk** [Gå til side](#)
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

! **Våtrom > Kjeller > Bad 2 H > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det mangler drenering fra innebygget sistene.

! **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

! **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

! **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er ikke lekkasjedeteksjon.

! **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg** [Gå til side](#)
Det er avvik:

Naturlig avtrekk.

! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/kott > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Veggen er ikke våtsone, men membranen er udekket over sokkelflis.

! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/kott > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Arbeidet er ufagmessig utført med udekket membran inn mot terskel, og sluk for nær vegg.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rømningsvinuder i kjeller er litt for høyt på vegg, men det er egen utgang ved inngangen.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1933

Anvendelse
Boliger

Kommentar

Tilbygget og modernisert etter dette.

Tilbygg / modernisering

2010	Endring	Romendring.
2018	Tilbygg og påbygg med mer.	Fra ferdigattesten i 2018: Gjelder: Tilbygg/innvendig/fasadeendring/terrengforandring/bruksendring fra bod til soverom i kjeller.
2015	Endring	Endring av sekundærrom til primærrom i kjeller

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Takrenner i stål. Med nedløp til terreng.

Normal levetid er 25-35 år

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Usikkert byggeår for taket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Stålpipe uten plattform.



Det er ikke snøfangere.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Huset ble malt i 2020.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Det er ikke tilgang til loft i andre seksjoner.

Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass. Malt i 2022 mot sjøen/vest.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Terrassedør fra stuen og til hybel i kjeller.

Årstall: 2013

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Råteskader i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendige trapper

Skifertrapper opp til inngangen.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser på bad.
Veggene har malte plater. Fliser på bad.
Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Hybelkjøkken har fall til sluk.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes fra 2016. Vedovn fra 2016

Årstall: 2016

Kilde: Eier

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater på utforet isolert vegg med diffusjonsplast bak gipsen. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue i hybel. . Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til Normalt.



Ikke destruktiv måling



Jeg ønsket ikke å punktere plasten og målte på gipsen.

TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under betongdekke i stuen. Isolert med isopor uten brannsikring i krypprommet under stuen.

Luke til krypprom under terrassen. Viser også isolasjonsplater, XPS, uten brannsikring. Platonplast lagt på terrenget inn mot huset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isolering er ikke brannsikret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Isopor isolasjon bør pusses for brannsikring og avgivning av giftige gasser.

Tilstandsrapport



Isopor avgir giftgasser ved brann.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp. Håndløper på en side.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Nye i hybel. Ytterdør i pvc mellom gang og kjøkken. Glass blir skiftet av eier.

VÅTROM

KJELLER > BAD1

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

KJELLER > BAD1

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2017

KJELLER > BAD1

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm/m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

KJELLER > BAD1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Flere av slukene har ikke tilgang til vann og er fylt med olje som vannlås. Husk etterfylling

Tilstandsrapport

Årstall: 2017



Smøremembran pålimt flens

KJELLER > BAD1

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Det er deksel som er avtagbart, og gir lufting, men en rekke ikke fram til sluket.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:

- Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sistene.

Manglende tilkomst til sluk under badekaret. Det er en flis som er fuget og kan skjæres opp for inspeksjon. En avtagbar luke vil være enklere å bruke.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utbedres er det fare for at en lekkasje ikke oppdages og blir mer omfattende enn nødvendig.

KJELLER > BAD1

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2017

KJELLER > BAD1

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trappegang bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til normal.

Årstall: 2017

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD 2 H

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

KJELLER > BAD 2 H

📌 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2017

KJELLER > BAD 2 H

📌 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17mm/m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Årstall: 2017

KJELLER > BAD 2 H

📌 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Pålimt membran på slukring.

Årstall: 2017

Tilstandsrapport



Pålimt membran på sluk.

KJELLER > BAD 2 H

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres kan det ved lekkasje i innebygget sistene ikke oppdages.

KJELLER > BAD 2 H

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2017

KJELLER > BAD 2 H

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue inn mot toalett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til normalt.

Årstall: 2017



1. ETASJE > VASKEROM/KOTT

Generell

Tilstandsrapport

Dokumentasjon: bilder.



1. ETASJE > VASKEROM/KOTT

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har plater med påsmurt membran. Taket er også smurt med membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Veggen er ikke våtsone, men membranen er udekket over sokkelflis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holdes under oppsikt, men anbefaling er utbedring. Se bilde til sluk.

1. ETASJE > VASKEROM/KOTT

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 16mm/m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er >25mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Arbeidet er ufagmessig utført med udekket membran inn mot terskel, og sluk for nær vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holdes under oppsikt, men anbefalingen er utbedring.

1. ETASJE > VASKEROM/KOTT

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Pålimt membran på slukring. Olje i sluk som vannlås. Husk etterfylling

Tilstandsrapport



Pålimt membran på sluk.

1. ETASJE > VASKEROM/KOTT

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM/KOTT

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > VASKEROM/KOTT

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning er ikke gjort da rommet oppfattes som bod/kott med sluk og opplegg til vaskemaskin.

KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN 2 H

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskbeslag. Det er platetopp. Opplegg for vaskemaskin. Byggeår 2018. Sluk på kjøkkengulv. Pålimt membran på slukring. Husk etterfylling av vann eller olje for å unngå lukt.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

KJELLER > KJØKKEN 2 H

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter fra Ikea, med plassbygget heltre innramming. Benkeplaten er av heltre med glassplate over, to separate nedfelte oppvaskkummen. Byggeår ca 2012. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og micro.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med wc og vask.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke lekkasjedeteksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasjedetektor bør etableres.

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Teknisk anlegg

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres mekanisk avtrekk. eller el-vifte ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Innfliset på bad i kjeller.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist andre avvik:

Lekkasjespalte bør etableres ut til badegulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Andre tiltak:

Lekkasjespalte bør etableres ut til badegulvet.

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.

Sikringsskap med automatkurser. Inntak 3 x 40 ampere. Mobil avlesning av måler. El-billader montert i 2022. El-tilsyn fra 2018.

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

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017
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
Det er samsvarserklæring på arbeider etter 2018, men ikke på hovedtiltaket rundt seksjoneringen.
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 varmtvannsbereider, jmfør 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?
Nei

Generell kommentar

Kursfortegnelsen framstår som noe uryddig, men den er opplysende. Eier har selv merket noen av kursene som ikke var merket.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ukjent dreneringssystem. Det opplyses om oppgradering utenfor hybelinngang hvor det finnes bilder av arbeidene.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.

! TG 0 Terrengforhold

Permeable(drenerende) masser rundt boligen som tar imot overvann. Stort sett fall fra yttervegg.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

! Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rømningsvinuder i kjeller er litt for høyt på vegg, men det er egen utgang ved inngangen.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Vinduer på kjellerstue i hybel sitter for høyt i forhold til rømning, men det er fri tilgang til ytterdøren.

Radon fra forrige prospekt: Forrige takstmann i 2019 skriver « det kan være utfordrende å utføre tettestprosess for radon i eldre kjellere. Eier har likevel gjort tiltak under byggeprosess med utlegging av lufterør fra gulvnivå til friluft. Tidligere eier bor fremdeles i den andre seksjonen. Skal en ha leietagere bør en uansett måle radoninnhold i hybelen.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

149 m²/149 m²

Tomannsbolig: 2 Trapperom, Bad, 2 Gang, 2 Kjøkken, 4 Soverom, Bad/vaskerom, Entré, Toalettrom, Vaskerom, Kott, Stue

Andre bygg: Bod/anneks

Bruksareal andre bygg: 12 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 450 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

6 450 000

Konklusjon markedsverdi

6 450 000

Markedsvurdering

Prisnedgang siste år pga økte levekostnader. Tegn på at renten stabiliseres og prisnedgangen stanser.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Dalskroken 2A ,1405 LANGHUS 134 m ² 2020 4 sov	20-01-2026	7 280 000	7 800 000		7 800 000	58 209
2 Ødegårdsveien 6B ,1405 LANGHUS 143 m ² 2016 3 sov	29-09-2022	7 980 000	7 800 000		7 800 000	54 545
3 Dalsstubben 12 ,1405 LANGHUS 144 m ² 2020 3 sov	12-03-2024	6 790 000	6 900 000		6 900 000	47 917
4 Øvreveien 24A ,1405 LANGHUS 119 m ² 2002 4 sov	10-03-2025	5 850 000	5 900 000		5 900 000	47 581
5 Øvreveien 10A ,1405 LANGHUS 164 m ² 1950 4 sov	18-04-2022	6 900 000	7 150 000		7 150 000	43 598
6 Øvreveien 8D ,1405 LANGHUS 169 m ² 1950 5 sov	23-09-2022	6 290 000	6 200 000		6 200 000	36 686

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader inkluderer: Vedlikehold, forsikring, og offentlige avgifter. Skjønnsmessig vurdert.

Kr. 60 000

Sum Årlige kostnader (Avrundet)

Kr. 60 000

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 5 500 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 1 700 000

Sum teknisk verdi - Tomannsbolig Kr. 3 800 000

Bod/anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 200 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 20 000

Sum teknisk verdi - Bod/anneks Kr. 180 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 3 980 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi Kr. 2 450 000

Beregnet tomteverdi Kr. 2 450 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 6 450 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

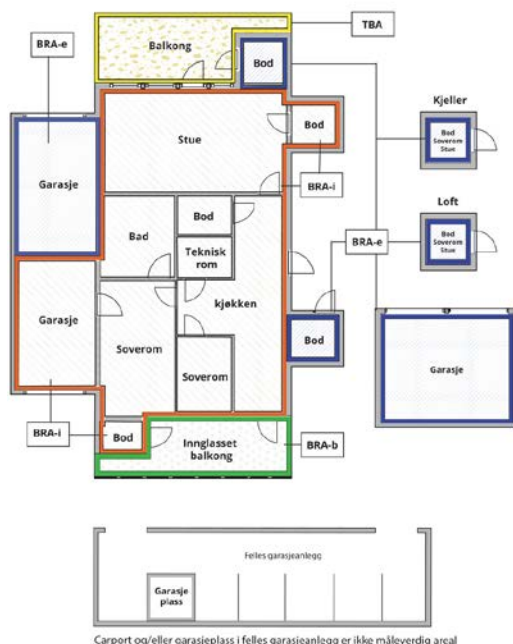
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	40			40	
1. Etasje	109			109	11
SUM	149				11
SUM BRA	149				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trappegang, bad1, gang h, kjøkken 2 h, soverom/kjellerstue h, bad 2 h		
1. Etasje	Entré, kjøkken, toalettrom, vaskerom/kott, kott, trapperom, stue, soverom 1, soverom 2, gang, soverom 3		

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. Mye vinkler og kroker gjør målingen utfordrende.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er en mengde med tiltak som har tillatelser og ferdigattest. Tegningene har lite målsettinger og er ikke stemplet av kommunen, med få unntak. For full oversikt må en gå gjennom alt i en grundigere undersøkelse.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Bod/anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Geir Aaslund	Takstingeniør
	Elin Søndena Pettersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	123	41		3	1146 m ²	For hele eiendommen.	Eiet

Adresse

Parkveien 17B

Hjemmelshaver

Pettersen Elin Søndena

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andel av tomannsbolig med hybel beliggende på Langhus. Kort vei til Langhus Stasjon og Langhus Senter. Langhus har skole/barnehage/butikker/friområder. Under 10 km til Ski Sentrum.

Nabolagsprofil:

Offentlig transport 350 m

Dagligvare 450 m

Barnehager innenfor 1.0 km 7

Barnefamilier i grunnkrets 46 %

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Bolig

Om tomten

Gruset innkjørsel med plass for to biler. Opparbeidet hage med hekk og beplantninger.

Fra seksjoneringserklæring:

Begge seksjonene har tilleggsareal i bygning. Det er uteboder, garasje, balkonger og terrasse, samt krypkjeller. Det er kun bygningsmasse som er begjært seksjonert. Utearealet er ikke seksjonert, så dette er fellesareal.

I vedtektene er det fastsatt at begge seksjonseiere har enerett til å bruke hver sin bestemte del av felles uteareal i inntil 30 år, jfr. eierseksjonsloven §25, sjette ledd. Dette tinglyses ikke som tilleggsdel til seksjonene.

Bygninger på eiendommen

Bod/anneks



Anvendelse

Byggeår

2018

Kommentar

Kilde er eier.

Standard

Isolert bod med overflater. Kan også benyttes som anneks. Innlagt strøm.

Vedlikehold

Trekledning ligger for nær terreng.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	29.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.01.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest tilbygg/innvendige endringer/fasadeendringer/ terrengforandring/bruk sendring fra bod til soverom i kjeller.	08.11.2018		Gjennomgått		Nei
Tillatelse til seksjonering	20.09.2018		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring 3 stk fra 2019, 2020 og 2022			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest stålørspipe	22.02.2017		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest tilbygg med altan	09.02.2015		Gjennomgått		Nei
Tillatelse tilbygg og bod	18.07.2018		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	22.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

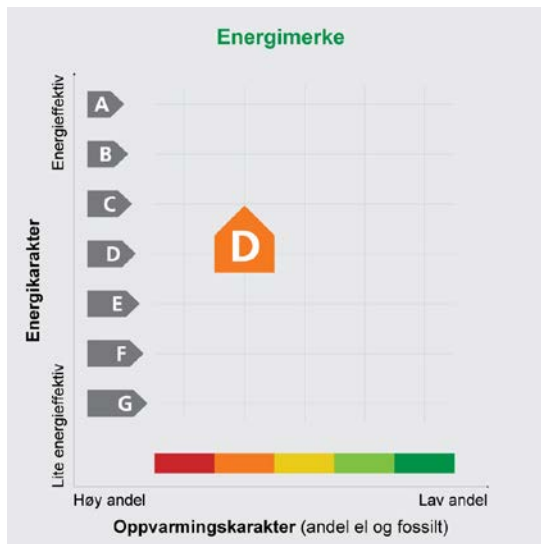
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Adresse	Parkveien 17 A
Postnr	1405
Sted	LANGHUS
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	123
Bnr.	41
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-958851
Dato	29.12.2018

Innmeldt av



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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

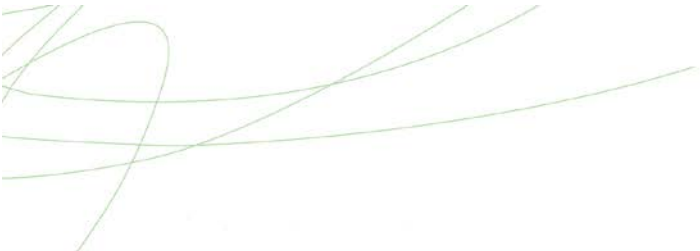
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

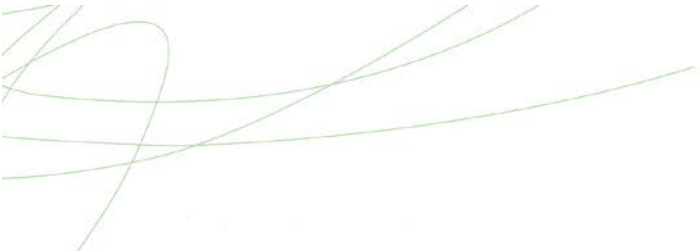
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere luft/luft-varmepumpe

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pellets kamin

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med detaljert registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Tomannsbolig horisontaldelt

Byggeår: 1933

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 148

Ant. etg. med oppv. BRA: 2

Detaljert vegger: Ja

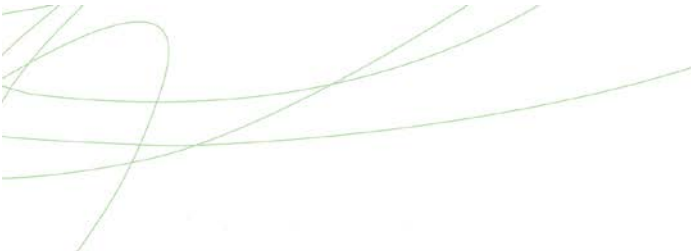
Detaljert vindu: Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ved

Ventilasjon: Kun naturlig

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Parkveien 17 A
Postnr/Sted: 1405 LANGHUS
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 29.12.2018 17:14:17
Energimerkenummer: A2018-958851
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av:

Gnr: 123
Bnr: 41
Seksjonsnr: 3
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere luft/luft-varmepumpe

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

Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:
BYGG-21/00694-7

Deres referanse:

Saksbehandler:
Marianne Walczyk

Dato:
01.07.2022

Ferdigattest

Saksopplysninger

Byggested: Parkveien 17 A – gnr./bnr./snr. hhv. 123/41/4
Tiltakshaver: Reinhard Josef Stubenrauch
Tillatelse til tiltak: 18.07.2018 (Jnr.: 17/5980-13_ESA Ski)

Vedtak

Nordre Follo kommune gir ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10, til frittliggende bod og tilbygg. Ferdigattesten er svar på søknad mottatt 16.04.2021, komplettert 05.09.2021.

Klage

Hvis du vil klage på ferdigattesten, må du gjøre det **innen tre uker** etter at du fikk melding om vedtaket. Du finner mer [informasjon om klagerett og klagefrist på kommunens nettsider](#).

Kommunens kommentar

Med søknaden bekrefter tiltakshaver å ha ferdigstilt tiltaket i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Kommunen gir ferdigattest på dette grunnlaget.

Godkjente vedlegg

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen av 18.07.2018.

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdokument
Situasjonsplan merket «Situasjonskart» (*Bebyggelse som opplyses revet er skravert rødt)	-	28.06.2018	17/5980-17
Frittliggende bod mot nordvest		13.06.2018	17/5980-12
Plan- og fasadetegninger for tilbygg til bolig		24.03.2018	17/5980-5

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.

Nær og nyskapende

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

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

Med vennlig hilsen

Marianne Walczyk
Byggesaksbehandler

Shilan Nori
konstituert avdelingsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
Reinhard Josef Stubenrauch

Kopi til:
Ingrid Sofie Reistad



Ski kommune



Ingrid Sofie Reistad
Parkveien 17 A

1405 LANGHUS

Vår ref.: KIM/LANGEI

Deres ref.:

Arknr.: GNR 123/41

Jnr.: 15/1567-8

Dato: 08.11.2018

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven § 21-10

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 31.10.2018.

Tiltaket: tilbygg / innv. endringer/ fasadeendring / terrengforandring /
bruksendring fra bod til soverom i kjeller
Byggested: Parkveien 17 A, Langhus, gnr./bnr. 123/41
Tiltakshaver: Reinhard Stubenrauch
Bygningsnummer: 148846898

Tiltakshaver har ved innsendt dokumentasjon bekreftet at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med søknad og i henhold til krav stilt i lov og forskrift.

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

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

BYGGESAKSAVDELINGEN

Kjell Ivar Moland
avdelingsleder

Geir W. Langård
overingeniør

Kopi:

Tiltakshaver: Reinhard Stubenrauch, Parkveien 17 A, 1405 Langhus
Ski kommune: Geodata og oppmålingsavdelingen
Avgiftskontoret

Byggesaksavdelingen

Postadresse:
Postboks 3010
1402 SKI

Besøksadresse:
Rådhuset,
Idrettsveien 8, Ski

Kontonr:
1602 44 88105
Org.nr:
960 507 878

Telefon:
64 87 87 00

E-post:
postmottak@ski.kommune.no



Ski kommune

ARKIVKOPI

Reg.nr.



Reinhard Stubenrauch
Parkveien 17 a

1405 Langhus

Vår ref.: KIM/HJOHAN

Deres ref.:

Arknr.: GNR 123/41 -
Jnr.: 15/428-4 23640/15

Dato: 19.8.2015

FERDIGATTEST

etter plan og bygningsloven § 21-10

Det vises til anmodning om ferdigattest mottatt 30.3.2015.

Tiltaket: Endringer i 2. etasje, trapp til loft og innsetting av takvinduer
Ferdigattesten gjelder: Hele tiltaket
Byggested: Parkveien 17A, gnr./bnr. 123/41, seksjon 2
Tiltakshaver: Reinhard Stubenrauch
Ansvarlig søker: Reinhard Stubenrauch

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

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

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

BYGGESAKSAVDELINGEN


Kjell Ivar Moland
avdelingsleder


Hanne Hjorth
overingeniør

Kopi:

Avgiftskontoret
Geodata og oppmåling
Kommunalteknisk virksomhet v/ Trond Henrik Hanssen

Byggesaksavdelingen

Postadresse:
Postboks 3010
1402 SKI

Besøksadresse:
Rådhuset,
Idrettsveien
8, Ski

Kontonr.:
1602 44 88105
Org.nr.:
960 507 878

Telefon:
64 87
87 00

E-post:
postmottak@ski.kommune.no



Reinhard Stubenrauch
Parkveien 17 a

1405 LANGHUS

ARKIVKOPI

Reg.nr.

Vår ref.: KIM/LANGEI

Deres ref.:

Arknr.: GNR 123/41 -
Jnr.: 15/1567-6 22252/15

Dato: 23.07.2015

TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT

etter plan- og bygningsloven § 20-4

Det vises til søknad mottatt den 15.06.2015.

Tiltak: bruksendring fra bod til soverom i kjeller.
Byggested: Parkveien 17 A, Langhus, gnr./bnr. 123/41.
Tiltakshaver: Reinhard Stubenrauch
Bruksareal: 16 m²
Bygningsnummer: 148846898

Nærmere beskrivelse av tiltaket

Kjellerbod som søkes bruksendret til soverom har et bruksareal på 16 m². Rommet har vinduer uten lysgraver med dagslysflater på til sammen 1,58 m². Dette er tilstrekkelig dagslys for soverommet.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarslet i tidligere søknad mottatt her den 20.04.2015.

Tomteutnyttelse

Ingen endring.

Ansvar

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven.

VEDTAK

A. I medhold av plan- og bygningsloven § 20-4 gis tillatelse til tiltaket.

B. Behandlingsgebyr er fakturert i forbindelse med vedtak av 03.06.2015.

Klageadgang

Vedtakene kan påklages av en part eller andre med rettslig klageinteresse i henhold til pbl § 1-9 og forvaltningsloven (fvl) § 28. Klage må fremsettes innen 3 uker etter at underretning om vedtakene er kommet fram til den klageberettigede, jf. fvl § 29.

Byggesaksavdelingen

Postadresse:
Postboks 3010
1402 SKI

Besøksadresse:
Rådhuset,
Idrettsveien 8, Ski

Kontonr.:
1602 44 88105
Org.nr:
960 507 878

Telefon:
64 87 87 00

E-post:
postmottak@ski.kommune.no

Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at det i forbindelse med framsetting av klage kan bes om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. fvl § 42. Det er kommunen som etter fritt skjønn avgjør om utsatt iverksetting skal gis.

For øvrig opplyses om følgende:

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt faller den bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.

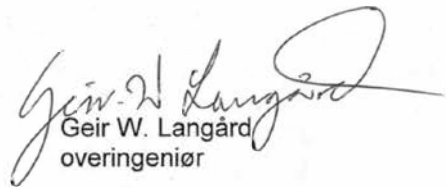
Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig, skal det skriftlig anmodes om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Anmodningen skal utformes i samsvar med pbl § 21-10.

BYGGESAKSAVDELINGEN



Kjell Ivar Moland
avdelingsleder



Geir W. Langård
overingeniør

Kopi:

Leiv og Raija Havro, Parkveien 15 A, 1405 Langhus.
Forkontoret Plan, byggesak og geodata
Geodata- og oppmålingsavdelingen
Avgiftskontoret



Reinhard Stubenrauch
Parkveien 17 A

1405 LANGHUS

Vår ref.: KIM/LANGEI

Deres ref.:

Arknr.: GNR 123/41 -
Jnr.: 15/1567-3 15633/15

Dato: 03.06.2015

TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT

etter plan- og bygningsloven § 20-2

Det vises til søknad mottatt her den 20.04.2015.

Tiltak: tilbygg, innvendige endringer, fasadeendringer og terrengendringer.
Byggested: Parkveien 17 A, Langhus, gnr./bnr. 123/41.
Tiltakshaver: Reinhard Stubenrauch
Bruksareal: 4.0 m²
Bygningsnummer: 148846898

Nærmere beskrivelse av tiltaket

Det søkes om tillatelse til ett tilbygg på 4,0 m² i 1. etg., en ny balkong i 2. etg. innvendige endringer og fasadeendringer. I tillegg søkes det om bruksendring fra bod til soverom i kjeller og om tillatelse til montering av stålppe.

Bruksendring:

Det går ikke fram av søknaden om kravet til dagslys er oppfylt for soverom i kjeller. I følge veiledningen til byggteknisk forskrift (TEK10) § 13-12 skal det ved lysgraver kun regnes med den delen av glassarealet som stikker opp over overkant lysgrav. Dette arealet må da for de to vinduene til sammen utgjøre 8% av rommets gulvareal (bruksareal). Siden dette ikke vises i søknaden kan ikke soverom i kjeller godkjennes.

Stålppe:

Montering av ppe er søknadspliktig etter plan- og bygningslovens § 20-1 og kan derfor ikke behandles etter foreliggende søknad.

Det må sendes inn ny søknad om montering av stålppe etter pbl § 20-1.

Nabovarsling

Søknaden er vedlagt dokumentasjon for varsling av naboer og gjenboere i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl) § 21-3.

Innen fristens utløp kom det inn merknad fra Leiv og Raija Havro.

Nabomerknadene går i det vesentlige ut på forhold knyttet til fremtidige garasjer som vist på plan for utomhusanlegget. Disse garasjene er ikke omsøkt i denne omgang. Tiltakshaver må sende inn egen søknad for garasjene. De forhold som evnes i nabomerknaden må tas opp igjen ved nabovarsling i forbindelse med søknad om garasjer.

Byggesaksavdelingen

Postadresse:
Postboks 3010
1402 SKI

Besøksadresse:
Rådhuset,
Idrettsveien 8, Ski

Kontonr:
1602 44 88105
Org.nr:
960 507 878

Telefon:
64 87 87 00

E-post:
postmottak@ski.kommune.no



Reinhard Stubenrauch
Parkveien 17 A

1405 LANGHUS

Vår ref.: KIM/LANGEI

Deres ref.:

Arknr.: GNR 123/41 -
Jnr.: 15/1567-3 15633/15

Dato: 03.06.2015

TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT
etter plan- og bygningsloven § 20-2

Det vises til søknad mottatt her den 20.04.2015.

Tiltak: tilbygg, innvendige endringer, fasadeendringer og terrengendringer.
Byggested: Parkveien 17 A, Langhus, gnr./bnr. 123/41.
Tiltakshaver: Reinhard Stubenrauch
Bruksareal: 4.0 m²
Bygningsnummer: 148846898

Nærmere beskrivelse av tiltaket

Det søkes om tillatelse til ett tilbygg på 4,0 m² i 1. etg., en ny balkong i 2. etg. innvendige endringer og fasadeendringer. I tillegg søkes det om bruksendring fra bod til soverom i kjeller og om tillatelse til montering av stålpipe.

Bruksendring:

Det går ikke fram av søknaden om kravet til dagslys er oppfylt for soverom i kjeller. I følge veiledningen til byggt teknisk forskrift (TEK10) § 13-12 skal det ved lysgraver kun regnes med den delen av glassarealet som stikker opp over overkant lysgrav. Dette arealet må da for de to vinduene til sammen utgjøre 8% av rommets gulvareal (bruksareal). Siden dette ikke vises i søknaden kan ikke soverom i kjeller godkjennes.

Stålpipe:

Montering av pipe er søknadspliktig etter plan- og bygningslovens § 20-1 og kan derfor ikke behandles etter foreliggende søknad.
Det må sendes inn ny søknad om montering av stålpipe etter pbl § 20-1.

Nabovarsling

Søknaden er vedlagt dokumentasjon for varsling av naboer og gjenboere i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl) § 21-3.

Innen fristens utløp kom det inn merknad fra Leiv og Raija Havro.

Nabomerknadene går i det vesentlige ut på forhold knyttet til fremtidige garasjer som vist på plan for utomhusanlegget. Disse garasjene er ikke omsøkt i denne omgang. Tiltakshaver må sende inn egen søknad for garasjene. De forhold som evnes i nabomerknaden må tas opp igjen ved nabovarsling i forbindelse med søknad om garasjer.

Avstand

Tilbygget er plassert 12 meter fra nabogrense. Støttemurer med høyde mindre enn 1,0 m er søkt plassert 2,0 m fra nabogrenser. Det kan ikke sees å foreligge forhold som taler imot slik plassering. Plasseringen tillates derfor.

Tomteutnyttelse

Gjeldende reguleringsplan sier at det tillatte bebygde arealet (%-BYA) av bygninger på eiendommen ikke skal overstige 24,0% av netto tomteareal. Terrasse som ligger høyere enn 0,5m over gjennomsnittlig terrengnivå skal innregnes i BYA, det samme gjelder garasje. I dette tilfellet har eiendommen en tomteutnyttelse på 14,4% som er innenfor tillatt utnyttelse.

Utforming

Det omsøkte tiltaket tilfredsstiller relevante krav til utforming og visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til omgivelsene, jf pbl §§ 29-1 og 29-2.

Pipe

Stålpipe må omsøkes med ansvarsrett etter plan- og bygningslovens § 20-1.

Ildsted

Nytt ildsted skal meldes inn til Nordre Follo brannvesen IKS før det tas i bruk. Melding kan sendes via www.follobrannvesen.no.

Gravemelding

Tiltakshaver er ansvarlig for å påse at installasjoner i grunnen ikke blir skadet. For mer informasjon, se www.gravemelding.no. Ved bygging og graving i kommunal vei, eiendom eller på annen eiendom hvor det ligger kommunale ledninger har tiltakshaver ansvar for at gravemelding innsendes til Ski kommune v/kommunalteknisk virksomhet.

Ansvar

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven.

Tilknytningsgebyr

Vi gjør oppmerksom på at tilknytningsgebyr også gjelder ved til- og påbygging av eksisterende bygning som allerede er tilknyttet offentlig nett. Ved tilbygg eller påbygg mindre eller lik 30 m² bruksareal (BRA) beregnes ikke tilknytningsgebyr. Ved tilbygg eller påbygg over 30 m² betales tilknytningsgebyr fra første m² bruksareal. Egen faktura blir sendt fra kommunalteknisk virksomhet, eventuelle spørsmål om tilknytningsgebyret må rettes til samme virksomhet.

VEDTAK

A. I medhold av plan- og bygningsloven § 20-2 gis tillatelse til tilbygg, innvendige endringer, fasadeendringer og terrengendringer. Følgende må etterkommes:

1. Vedlagte skjema "kontrollerklæring for byggplassering" returneres i utfylt stand til byggesaksavdelingen før arbeidet igangsettes.

Følgende deler av omsøkt tiltak avvises på grunn av manglende opplysninger og feil søknadstype: bruksendring fra bod til soverom i kjeller og montering av stålpipe.

B. Tiltakshaver plikter å betale slikt behandlingsgebyr:

Tiltaket

Kr 5.200,-

Sum

Kr 5.200,-

Faktura ettersendes og forfaller til betaling på angitt forfallsdato.

Klageadgang

Vedtakene kan påklages av en part eller andre med rettslig klageinteresse i henhold til pbl § 1-9 og forvaltningsloven (fvl) § 28. Klage må fremsettes innen 3 uker etter at underretning om vedtakene er kommet fram til den klageberettigede, jf fvl § 29.

Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at det i forbindelse med framsetting av klage kan bes om utsatt iverksetting av vedtaket, jf fvl § 42. Det er kommunen som etter fritt skjønn avgjør om utsatt iverksetting skal gis.

For øvrig opplyses om følgende:

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt faller den bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf pbl § 21-9.

Matrikkelføring

Tiltaket vil bli registrert i matrikkelen (eiendomsregisteret), jfr. matrikkelforskriften § 10 (2).

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdigstilt skal det sendes inn søknad om ferdigattest, jf pbl § 20-10 og byggesaksforskriften § 8-1. Sammen med søknaden skal det innsendes erklæring fra tiltakshaver om at tiltaket er ferdigstilt i henhold til tillatelsen og i samsvar med de krav som følger av plan- og bygningsloven med tilhørende regelverk.

BYGGESAKSAVDELINGEN



Kjell Ivar Moland
avdelingsleder



Geir W. Langård
overingeniør

Kopi:

Leiv og Raija Havro, Parkveien 15 A, 1405 Langhus.
Forkontoret Plan, byggesak og geodata
Geodata- og oppmålingsavdelingen
Avgiftskontoret

Vedlegg:

Skjema for kontroll av byggplassering
Gravemelding



Reinhard Josef Stubenrauch
Parkveien 17 A

1405 LANGHUS

Vår ref.: KIM/NYGELI

Deres ref.:

Arknr.: GNR 123/41

Jnr.: 17/5980-13

Dato: 18.07.2018

TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT

etter plan- og bygningsloven § 20-4

Vi viser til søknad mottatt den 05.02.2018 samt til supplerende dokumentasjon mottatt 21.03.2018, 24.03.2018, 23.04.2018, 10.06.2018, 13.06.2018 og 28.06.2018.

Tiltak: Tilbygg og bod
Byggested: Parkveien 17A, gnr./bnr. 123/41
Tiltakshaver: Reinhard Stubenrauch
Bruksareal: 26,1 m² (tilbygg), 14,6 m² bod
Bygningsnummer: 148846898 (enebolig), 148846901 (garasje, revet), 300135060 (uthus, revet)

Nærmere beskrivelse av tiltaket

Det søkes om tillatelse til oppføring av et tilbygg til bolig i en etasje samt om tillatelse til oppføring av en bod nordvest på eiendommen.

Garasje samt bod mot øst opplyses å være revet. Det legges til grunn at riving ikke er søknadspliktig. Kommunen tar opplysningene til etterretning og registrerer riving av bygg i matrikkelen.

Det er planlagt oppført ny garasje samt ny bod mot øst, disse er unntatt søknadsplikt, jf. byggesaksforskriften (SAK) § 4-1 første ledd bokstav a og b. Det må sendes inn melding til kommunen om tiltak unntatt søknadsplikt ved ferdigstillelse av disse.

Forholdet til reguleringsplan

Den aktuelle eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Oppføring av tilbygg og bod er i samsvar med gjeldende plan.

Nabovarsling

Søknaden er vedlagt dokumentasjon for nabovarsling i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl) § 21-3.

Innen fristens utløp kom det inn merknad fra Christian Berle, Parkveien 17B. Nabo bemerker at tiltakshaver må holde seg innenfor tillatt utnyttelsesgrad og at de øvrige bygningene på eiendommen må medregnes.

Tiltakshavers kommentar til nabomerknad:

Byggesaksavdelingen

Postadresse:
Postboks 3010
1402 SKI

Besøksadresse:
Rådhuset,
Idrettsveien 8, Ski

Kontonr:
1602 44 88105
Org.nr:
960 507 878

Telefon:
64 87 87 00

E-post:
postmottak@ski.kommune.no

De har revet et eldre uthus mot øst for å komme innenfor tillatt utnyttelsesgrad. Videre vil deler av nytt uthus mot øst rives og det skal oppføres en ny garasje på 18 m². Utnyttelsesgraden vil etter oppføring av ny garasje være på 23,9 m².

Kommunens vurdering og konklusjon:

Søknaden er vedlagt en arealberegning som viser at garasje skal gjenoppføres og at eiendommen da vil få en utnyttelsesgrad på 23,9 %. Utnyttelsesgraden er således i samsvar med gjeldende plan.

Avstand

Tilbygget er plassert 5 meter fra nabogrense og plassering tillates.

Bod mot vest er plassert 0,5 m fra nabogrense. I dette tilfellet foreligger skriftlig samtykke fra nabo og det kan ikke sees å foreligge forhold som taler i mot slik plassering. Plasseringen tillates derfor.

Tomteutnyttelse

Gjeldende reguleringsplan sier at det tillatte bebygde arealet (%-BYA) av bygninger på eiendommen ikke skal overstige 24,0 % av netto tomteareal. Terrasse som ligger høyere enn 0,5 m over gjennomsnittlig terrengnivå skal innregnes i BYA, det samme gjelder garasje. I dette tilfellet vil eiendommen få en tomteutnyttelse på 23,9 % som er innenfor tillatt utnyttelse.

Utforming

Det omsøkte tiltaket tilfredsstiller relevante krav til utforming og visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til omgivelsene, jf. pbl §§ 29-1 og 29-2.

Gravemelding

Tiltakshaver er ansvarlig for å påse at installasjoner i grunnen ikke blir skadet. For mer informasjon, se www.gravemelding.no.

Ansvar

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven.

VEDTAK

A. I medhold av plan- og bygningsloven § 20-4 gis tillatelse til oppføring av tilbygg til bolig i Parkveien 17A samt tillatelse til oppføring av bod plassert nordvest på eiendommen.

B. Tiltakshaver plikter å betale slikt behandlingsgebyr:

Tiltaket	<u>Kr 4 710,-</u>
Sum	<u>Kr 4 710,-</u>

Faktura ettersendes og forfaller til betaling på angitt forfallsdato.

Klageadgang

Vedtakene kan påklages av en part eller andre med rettslig klageinteresse i henhold til pbl § 1-9 og forvaltningsloven (fvl) § 28. Klage må fremsettes innen 3 uker etter at underretning om vedtakene er kommet fram til den klageberettigede, jf. fvl § 29.

Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at det i forbindelse med framsetting av klage kan bes om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. fvl § 42. Det er kommunen som etter fritt skjønn avgjør om utsatt iverksetting skal gis.

Det kan ikke klages på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan, ved dispensasjon eller i tidligere vedtak i byggesaken, og hvor klagefristen for disse vedtakene er utløpt, jf. pbl § 1-9, 2. ledd.

For øvrig opplyses om følgende:

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt faller den bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.

Matrikkelføring

Opplysninger om tiltaket vil bli registrert i matrikkelen (eiendomsregisteret), jf. matrikkelforskriften § 60. Opplysningene som ligger til grunn for matrikkelføringen framgår av skjema som sendes i eget brev. Registreringen er et enkeltvedtak som kan påklages etter reglene i matrikkelloven § 46.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig, skal det skriftlig anmodes om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Anmodningen skal utformes i samsvar med pbl § 21-10.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Kjell Ivar Moland
avdelingsleder

Elisabeth Nygård
rådgiver

Kopi:

Eva-Gjertrud Elsa Berle, Parkveien 17 B, , 1405 LANGHUS
Christian Arthur Berle, Parkveien 17 B, , 1405 LANGHUS
Ski kommune: Plan, bygg og geodata - fakturering

Nabolagsprofil

Parkveien 17B - Nabolaget Foss - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Langhus stasjon Linje L2	5 min 0.4 km
Langhus stasjon Linje 510, 516	6 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 22.7 km
Oslo Gardermoen	50 min

Skoler

Langhus skole (1-7 kl.) 435 elever, 20 klasser	9 min 0.8 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 285 elever, 13 klasser	18 min 1.5 km
Bøleråsen skole (1-7 kl.) 302 elever, 14 klasser	6 min 2.7 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 465 elever, 25 klasser	19 min 1.6 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	8 min 4.6 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	10 min 5.6 km

Ladepunkt for el-bil

Langhus Gård	6 min
Langhuset - Nordre Follo kommune	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

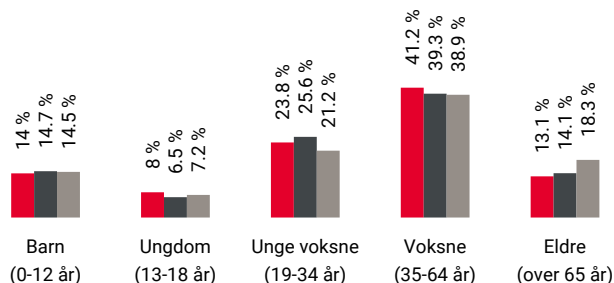
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Langhus barnehage (1-5 år) 93 barn	9 min 0.7 km
Smedsrud barnehage (1-5 år) 60 barn	10 min 0.8 km
Dalstunet barnehage (1-5 år) 60 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Langhus Gård	6 min
Coop Extra Langhus Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km



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



1. Tog



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Støynivået

Lite støynivå 82/100



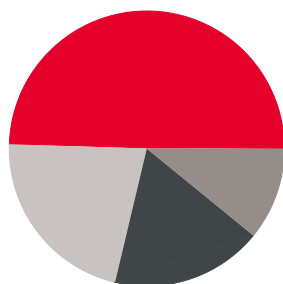
Kollektivtilbud

Veldig bra 81/100

Sport

⚽	Langhus skole	10 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.8 km	
⚽	Langhus Idrettspark	14 min	🚶
	Fotball, friidrett	1.2 km	
🚴	Puls Langhus	6 min	🚶
🚴	PULS Bøleråsen	6 min	🚗

Boligmasse

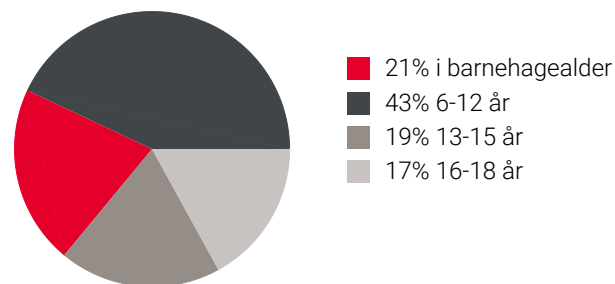


50% enebolig
18% rekkehus
11% blokk
22% annet

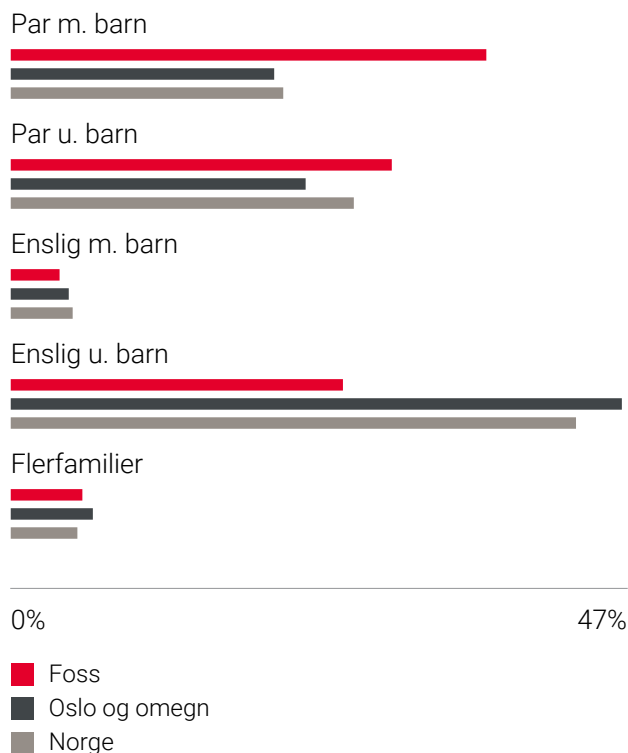
Varer/Tjenester

📦	Langhus Nærsenter	13 min	🚶
🏪	Apotek 1 Langhus	13 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

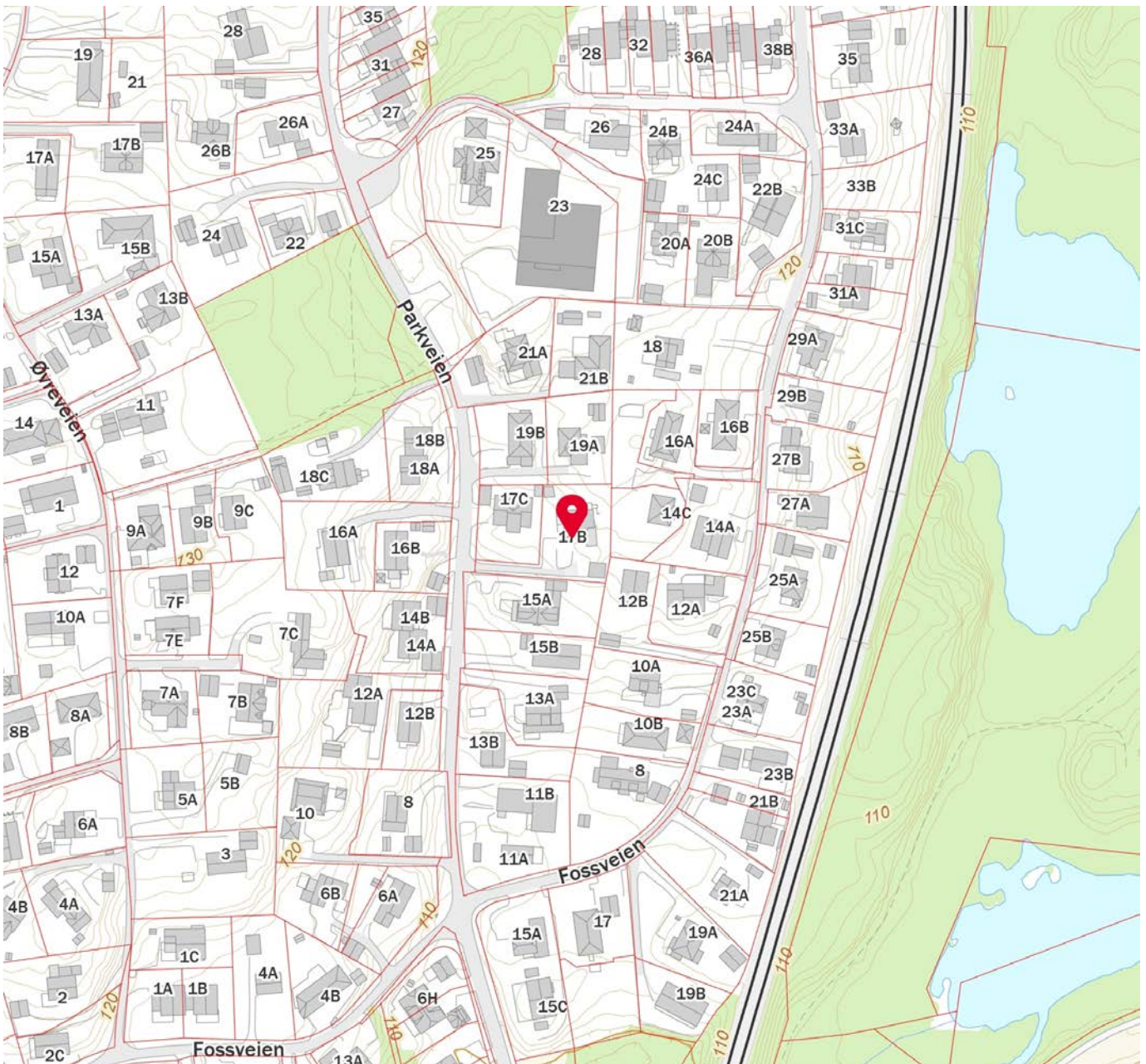
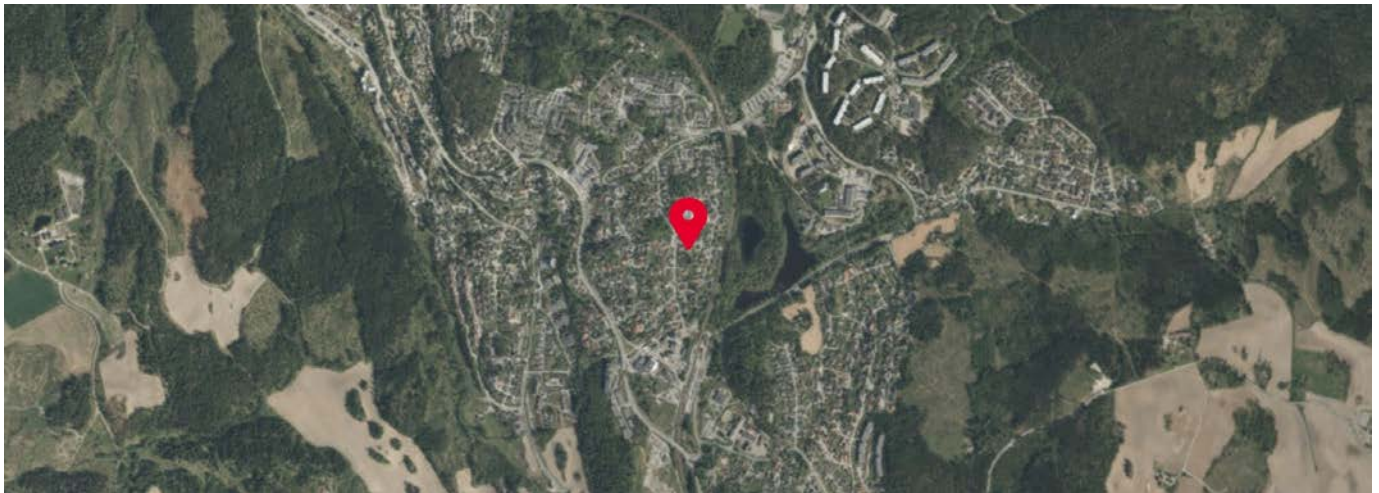


Familiesammensetning



Sivilstand

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





SAMMENDRAG

Boligmappennummer: BSM8186
Matrikkel: 3207-123/41/0/3
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Elin Pettersen



Adresse:
Parkveien 17 B,
1405 LANGHUS

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 2 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO Samsvarserklæring - - 02.06.2022 18:19:00	T R ELEKTRO TORRY RINGKILEN AS	Elektriker	2022-06-03
NELFO Samsvarserklæring - - 14.08.2019 11:30:00	T R ELEKTRO TORRY RINGKILEN AS	Elektriker	2019-08-19

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	16.10.2018	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/2	Bruk av grunn	()

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	123/41, 123/41/0/3, 123/41/0/4
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	123/41, 123/41/0/3, 123/41/0/4
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Seksjonering	26.09.2018	18/1508	Tinglyst	
Seksjonering	26.09.2018		18.10.2018	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
PETTERSEN ELIN SØNDENÅ F160673*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	PARKVEIEN 17B 1405 LANGHUS	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Parkveien 17B	H0101	123/41/0/3	0	0	0	0	

Adresse

Vegadresse: Parkveien 17 B

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	148846898		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1935

1: Bygning 148846898: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk 01.01.1935

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	103
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1935	28.11.2003	

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Parkveien 17B	H0101	123/41/0/3	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	0	0	0	0	0	0
H01	1	0	0	0	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 123/41

Bruksnavn	SEM	Beregnet areal	1145.9
Etablert dato	23.11.1925	Historisk oppgitt areal	1146
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.05	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

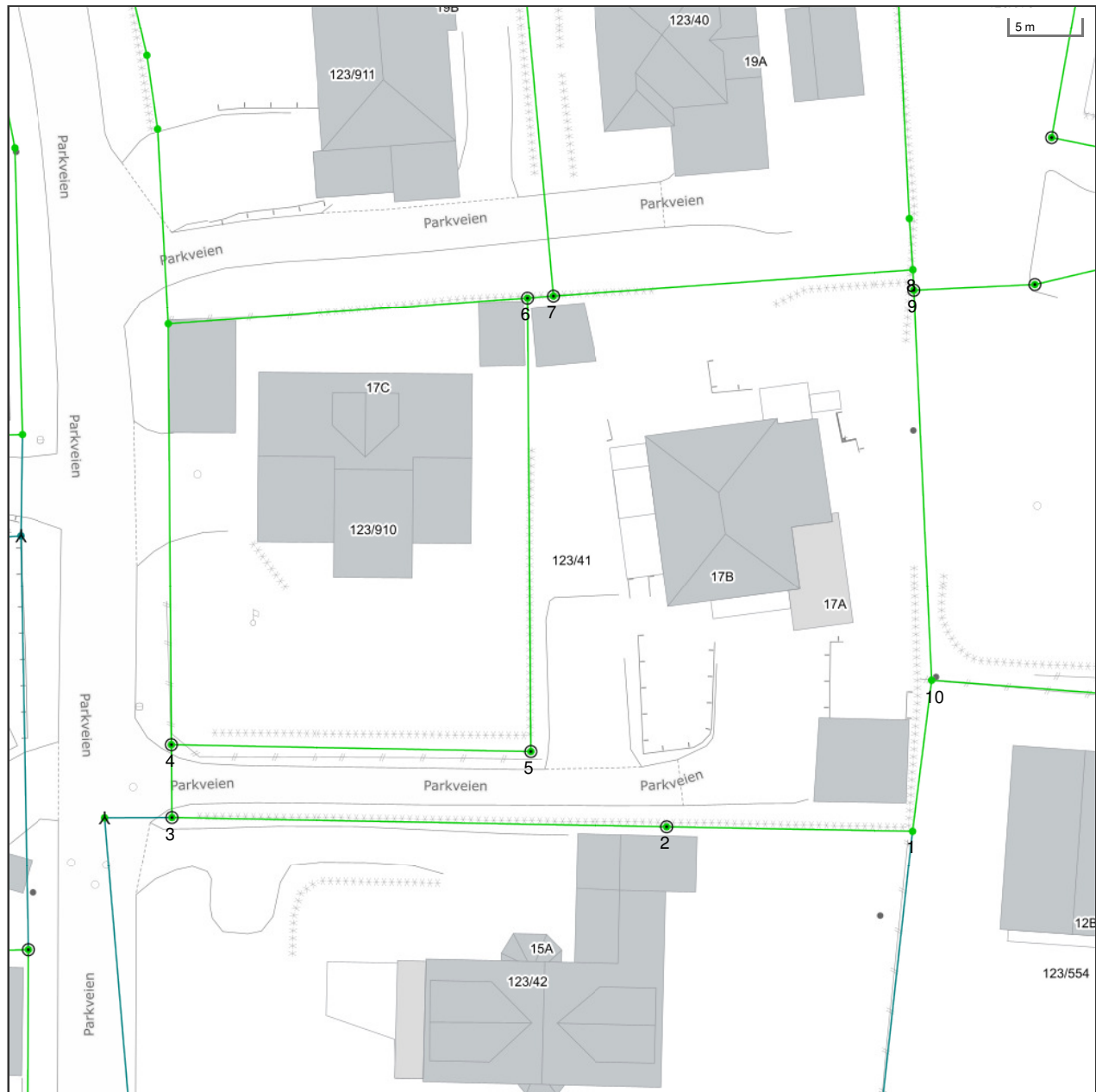
- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☒ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6625288.07	603149.56		Ja	1145.9	



Eiendomskart for eiendom 3207 - 123/41//3



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⋈ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 145,90 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6625288,07	Øst	603149,56
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6625269,45	603163,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)			10,46	
2	6625269,29	603146,25	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			17,00	
3	6625268,98	603112,01	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			34,24	
4	6625273,98	603111,83	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			5,00	
5	6625274,2	603136,69	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			24,86	
6	6625305,51	603135,59	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			31,33	
7	6625305,7	603137,38	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			1,80	
8	6625308,2	603162,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)			24,95	
9	6625306,793	603162,303	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)			1,41	
10	6625279,86	603164,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)			27,01	



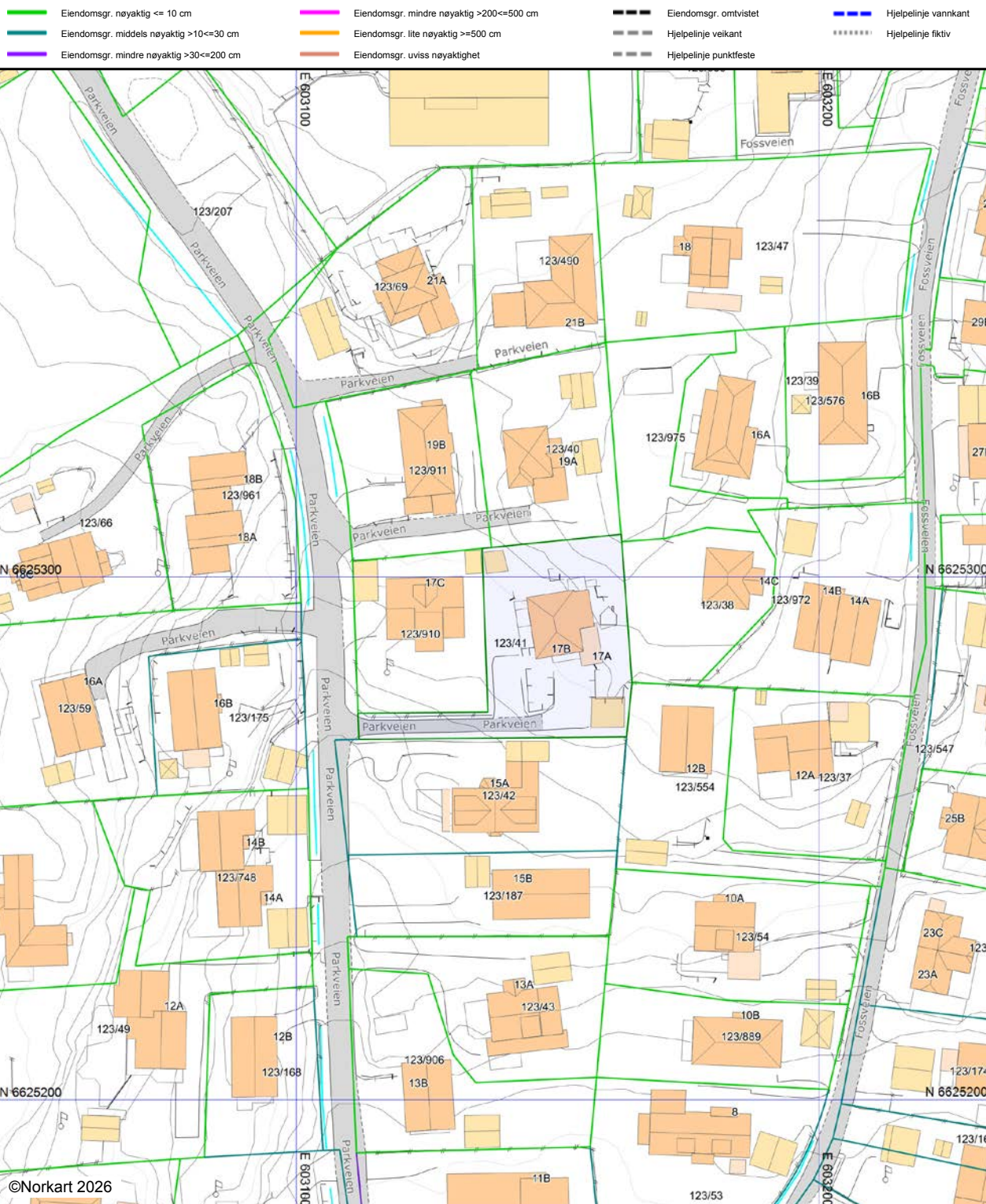
Nordre Follo kommune

Grunnkart

Eiendom: 123/41/0/3
Adresse: Parkveien 17B
Dato: 07.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Område for industri/lager
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Felles lekeareal for barn
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Veg
-  Bane (nærmere angitt baneformål)
-  Naturområde
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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



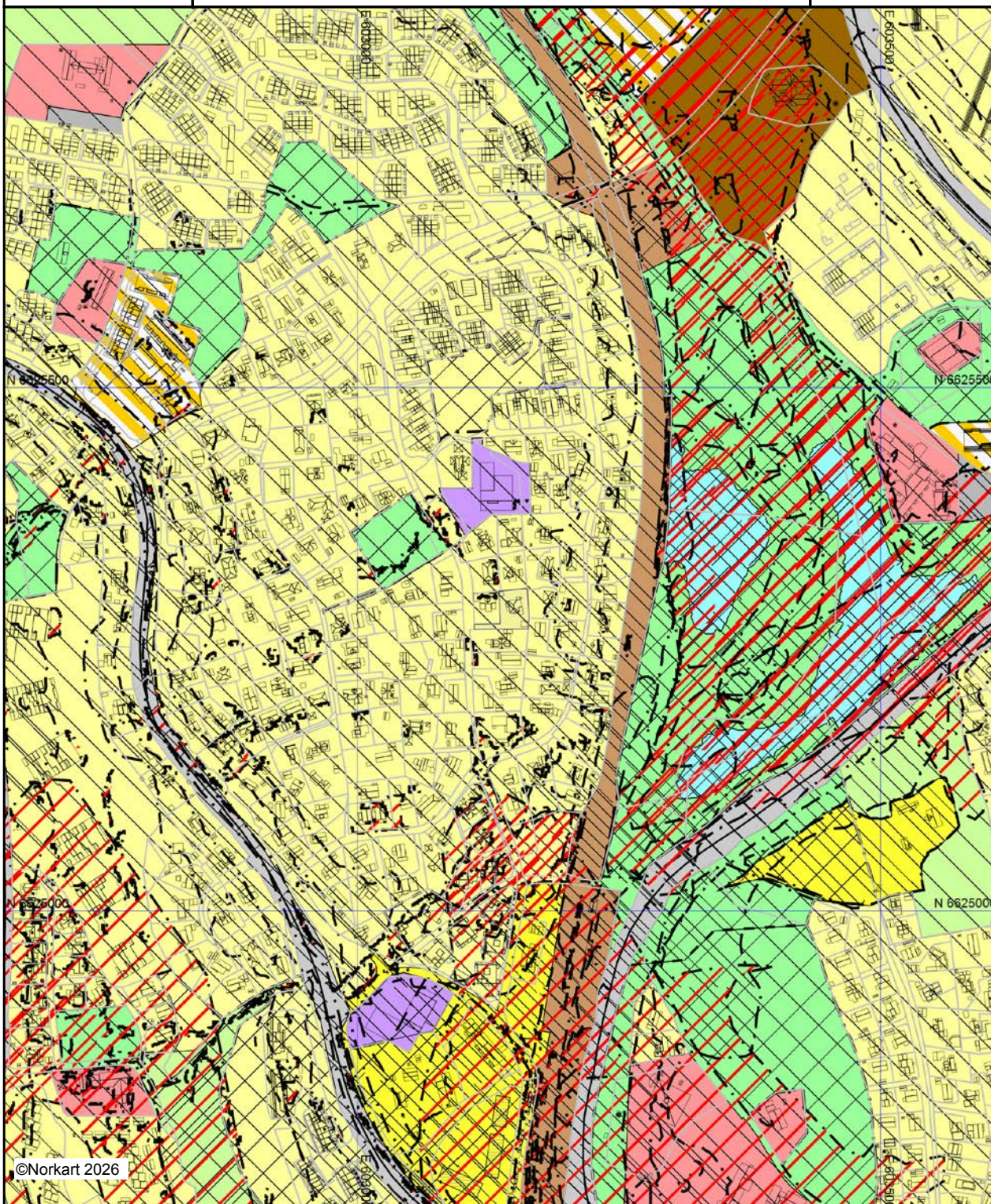
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 123/41/0/3
Adresse: Parkveien 17B
Dato: 07.01.2026
Målestokk: 1:5000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

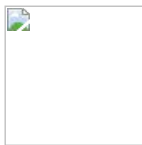
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Sikringsonegrense
	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Støysonegrense
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensyngrense
	Angitthensyngsone - Hensyn friluftsliv
	Angitthensyngsone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensyngsone - Bevaring kulturmiljø
	Gjennomføringsgrense
	Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
	Gjennomføringsone - Omforming
	Båndlegginggrense nåværende
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Bestemmelseområde
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Sentrumsformål - fremtidig
	Tjenesteyting - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
	Veg - nåværende
	Bane - nåværende
	Kollektivknutepunkt - nåværende
	Parkering - nåværende
	Naturområde - nåværende
	Friluftsområde - 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

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 07.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	123	Bruksnr.	41	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Parkveien 17B, 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
- ☒ Kommuneplaner under arbeid
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=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 1 146 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende		
	Delareal	1 146 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&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

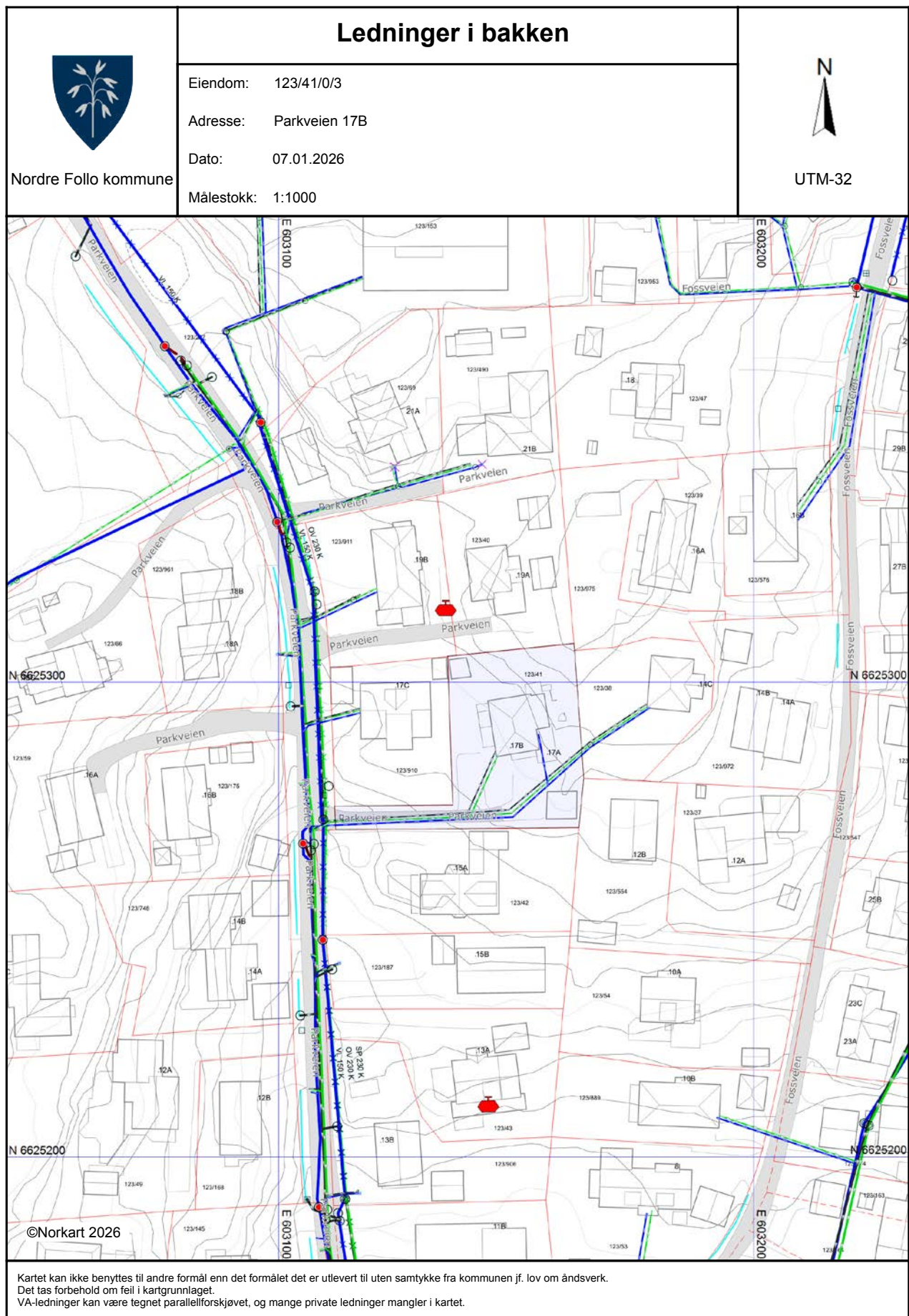
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	150 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=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 1 146 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.



Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

Vegggrøft åpen

Bygninger

Bygningsdelelinje

Taksprang Bunn

o

Bygning punkt

Takkant

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Vegg frittstående

Gatenavn

Ahr Adressenummer

Ahr Gårds-, og bruksnummer

Adresser

* Adresspunkt

Eiendomsinformasjon

Eiendomsgrense

Eiendomsgrense, usikker

Oljetank

Oljetank

Faktura #109774

Elin Pettersen
Parkveien 17B
1405 LANGHUS
Norway

Langhus Velforening
c/o Slorakroken 12A
1405 LANGHUS
NO

Fakturainformasjon		Betalingsinformasjon	
Fakturanummer	109774	Beløp	2 075,00 NOK
Fakturadato	21.10.2025	Forfallsdato	04.11.2025
Kundenummer	758	Bankkonto	05305856497
Ordrenummer	16232	KID	101097749
Ordredato	21.10.2025		
Vår referanse			
Deres referanse			

Produktnr	Produkt	Antall	Pris	Mva	Sum
3200	Brøyting privat fellesvei	1,00	1 925,00	0%	1 925,00
3201	Medlemskontingent	1,00	150,00	0%	150,00

Mva-sats	Grunnlag	Mva	Sum ekskl. mva	2 075,00 NOK
0%	2 075,00	0,00	Sum mva	0,00 NOK
			Avrunding	0,00 NOK
			Totalt å betale	2 075,00 NOK

Betal i tide så slipper du eventuelt stans i snøbrøytingen.
Hvis du ønsker faktura sendt på mail eller har andre spørsmål knyttet til faktura send e-post til faktura@langhusvel.no for andre spørsmål kontakt Trond Linnestad på mail leder@langhusvel.no

Avsender
Langhus Velforening
c/o Slorakroken 12A
1405 LANGHUS
NO

Telefon
E-post
leder@langhusvel.no
Web

Orgnr
986236848
Foretaksregisteret

Kontonr
KID
IBAN
SWIFT

05305856497
101097749
NO1715033471014
DNBANOKKXXX

Faktura sendt fra  24SevenOffice

MEDLEMSBREV 2025-2026

RING HER HVIS DU MENER NOE ER GALT MED BRØYTING/STRØING: 464 66 312



Langhus vel er et storvel for Langhus. Vi brøyter veien du deler med andre og kanskje gårdsplassen din ved hvert snøfall og strør etter avtale. For mange år siden ble det bestemt at snøbrøyting av private veier på Langhus organiseres solidarisk gjennom Langhus vel. Derfor lik pris for alle husstander uansett om du bor innerst eller ytterst i veien. Dette er også det som anbefales av Huseierne.

Faktura kommer fra 24Seven men er tydelig merket fra Langhus Velforening.
Langhus vel 1924-2024
100 år!

DIN AVTALE

Avtale om fast brøyting ubegrenset antall ganger og strøing av private fellesveier er avtalt mellom oss og ditt veilag. Avtaler om fast brøyting og strøing av gårdsplasser/anlegg er avtalt direkte med grunneier. Denne fakturaen fra 24SevenOffice er din andel å betale for snøbrøyting. Avtalene for både brøyting og strøing løper automatisk fra år til år. Prisen justeres hvert år iht. indeks «vinterdrift av veier» og etter årsmøtevedtak i Langhus vel. Gjensidig oppsigelse skal skje skriftlig innen 1. august før ny sesong. Hele veien kan få stopp hvis én husstand ikke betaler sin andel. Takk for at du gjør opp i tide. Si fra til oss ved eierskifte.

PRISER VEDTATT AV ÅRSMØTE SESONGEN 2025/2026

Medlemskap I: kr 150,-

Medlemskap II: medlem i grendelag, borettslag kr 100,- forutsatt en faktura.

Fastprisavtale uoppfordret brøyting fellesvei kr 1925,- hele sesongen.

Fastprisavtale uoppfordret brøyting av gårdsplass/anlegg kr. 55,- per m2, hele sesongen. (Gårdsplass under 50m2 betaler kr 2820,-)

Fastprisavtale uoppfordret strøing kr 2,40 pr m2 pr gang hele sesongen.

Fylling av strøkkasse på forespørsel kr 3 300,-

Ny kasse ferdig fylt 220 liter kr 6 600,-

VART ANSVAR:

Vi starter brøytingen når det har snødd 5 cm snø målt på flatmark. Praxis i Norge er at været bestemmer når det brøytes. Derfor vil det bli brøytet når som helst på døgnet. For å rekke over hele Langhus innen rimelig tid kan det være at brøyteren først vil gjøre en foreløpig brøyting for deretter å komme tilbake for å fullføre. Det er brøyteren som prioriterer hva som skal brøytes først og sist. Dette kan variere og om snøen er våt eller tørr. Vi strør automatisk uoppfordret etter inngått avtale med hver veivel/husstand/grunneier.

NOEN TING DU MÅ HUSKE FØR BRØYTING OG STRØING OG OM SKADEANSVAR:

Veier må ha en kjørebredde på 3,0 meter. I tillegg må det være 1 meter på hver side eller 2 meter på den ene siden til sammen 5 meter bredde disponibelt for sjåføren langs hele veien for å legge snøen. Henleggelse av snø: Dersom du ikke har avtalt hvor snøen skal legges er det brøyteren som bestemmer hvor snøen legges. Flytting/bortkjøring av snø kan avtales etter spesiell anmodning og da som regningsarbeid.

Forholdene der det skal brøytes må være i orden før snøfall. Det betyr at dere må merke plener, lysåpninger, gjerder, kantsteiner og grøfter med reflekterende brøytestikker. Trær og busker som stikker ut i veien må fjernes. Avtagbare fartsdumper må fjernes. Biler på åpne parkeringsplasser som hindrer allmenn ferdsel må være fjernet. Vi er ikke ansvarlig for skader hvis dette ikke er overholdt.

Alt som kommer i brøyternes vei eller underlag kan skades. Kjører brøyteren ned i en umerket grøft og skader f.eks gjerde, hekk eller bygning er vi ikke erstatningspliktig. Vi er heller ikke erstatningspliktig for skader på f.eks asfalt, brostein og annet underlag som får merker, riper etter piggdekk, kjettinger, fers eller skuffe.

Mener du imidlertid at det har oppstått skader utenfor det som er nevnt over eller at brøyteren har misligholdt sine forpliktelser skal du ta kontakt på vakttelefon nedenfor slik, at dette eventuelt kan besiktes og utbedres med en gang. Alle skader må være varslet pr brev/mail innen 15/4. Etter dette kan ikke entreprenøren ta på seg noe ansvar.

ANNET

Vi har en hjemmeside hvor det gis generell informasjon om foreningen. Løpende informasjon om f.eks. brøyting, strøing eller dugnad i Tusse legges ut på Facebook siden «Langhusvel».

MED DIN HJELP FÅR VI GJORT MYE ANNET ENN BRØYTING

- Videreføre administrativ ressurs.
- Rekruttere medlemmer.
- Søke økonomisk tilskudd fra tilskuddsordningen til frivillige organisasjoner i kommunen.
- Jobbe for økonomisk likeverdighet om veivedlikehold mellom husstander med privat fellesvei og husstander som har kommunal fellesvei.
- Utføre dugnad i og rundt Tusse.
- Utføre via entreprenør vintervedlikehold av private veier og gårdsplasser på Langhus.
- Administrere vintervedlikeholdet.
- Drifte hjemmeside og Facebookside.
- Drive informasjonsarbeid til medlemmene.
- Utvikle virksomhetsplan/strategiplan.
- Delta i huskomiteen for Langhuset.
- Fortsatt fokus på og å engasjere seg i Langhus sentrumsplan ved Vevelstad stasjon. Viktig for Langhus og særskilt Foss grendelag.
- Følge opp saken om langrenns inngang til Skiforeningens løypenett fra Sloragrenda.
- Følge opp lysløypa til Ski.
- Lage innspill til høringer fra kommunen om saker som gjelder Langhus.
- Støtte lag, foreninger annet på Langhus.
- Samarbeide og delta i møter med Nordre Follo kommune om frivillighetsarbeid.
- Jobbe for bedre trafiksikkerhet; Langhusveien og manglende bru.
- Overvannsproblematikk, Fosstjern- Karlsrud.

TILBAKEMELDING FRA DEG ER VIKTIG FOR OSS

Ring vakttelefon straks du oppdager noe galt med brøyting.

tlf 464 66 312

Send epost til leder@langhusvel.no f.eks.:

- Det har vært eierskifte.
- Du ønsker faktura tilsendt på e-post. Unngå fakturagebyr.
- Du ønsker brøyting og/eller strøing.
- Du ønsker endring av avtale om brøyting eller strøing.
- Det har vært skifte av leder i veilaget i din vei.
- Du ønsker å stå på liste for å være med på dugnad.
- Ditt veivel ønsker å låne kontoret vårt i Langhuset.
- Du ønsker at vi booker storsalen i Langhuset for årsmøte i ditt veivel(forutsetter godkjenning av kommunen)

«Vårt formål er å bidra til at Langhus er bygda folk vil leve, bo i og være glad i»

Vennlig hilsen Langhus velforening

Hjemmeside: www.langhusvel.no

Facebook: @Langhusvel



Reinhard Josef Stubenrauch
Parkveien 17 A

1405 LANGHUS

Vår ref.: KIM/NYGELI

Deres ref.:

Arknr.: GNR 123/41

Jnr.: 17/5980-13

Dato: 18.07.2018

TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT

etter plan- og bygningsloven § 20-4

Vi viser til søknad mottatt den 05.02.2018 samt til supplerende dokumentasjon mottatt 21.03.2018, 24.03.2018, 23.04.2018, 10.06.2018, 13.06.2018 og 28.06.2018.

Tiltak: Tilbygg og bod
Byggested: Parkveien 17A, gnr./bnr. 123/41
Tiltakshaver: Reinhard Stubenrauch
Bruksareal: 26,1 m² (tilbygg), 14,6 m² bod
Bygningsnummer: 148846898 (enebolig), 148846901 (garasje, revet), 300135060 (uthus, revet)

Nærmere beskrivelse av tiltaket

Det søkes om tillatelse til oppføring av et tilbygg til bolig i en etasje samt om tillatelse til oppføring av en bod nordvest på eiendommen.

Garasje samt bod mot øst opplyses å være revet. Det legges til grunn at riving ikke er søknadspliktig. Kommunen tar opplysningene til etterretning og registrerer riving av bygg i matrikkelen.

Det er planlagt oppført ny garasje samt ny bod mot øst, disse er unntatt søknadsplikt, jf. byggesaksforskriften (SAK) § 4-1 første ledd bokstav a og b. Det må sendes inn melding til kommunen om tiltak unntatt søknadsplikt ved ferdigstillelse av disse.

Forholdet til reguleringsplan

Den aktuelle eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Oppføring av tilbygg og bod er i samsvar med gjeldende plan.

Nabovarsling

Søknaden er vedlagt dokumentasjon for nabovarsling i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl) § 21-3.

Innen fristens utløp kom det inn merknad fra Christian Berle, Parkveien 17B. Nabo bemerker at tiltakshaver må holde seg innenfor tillatt utnyttelsesgrad og at de øvrige bygningene på eiendommen må medregnes.

Tiltakshavers kommentar til nabomerknad:

Byggesaksavdelingen

Postadresse:
Postboks 3010
1402 SKI

Besøksadresse:
Rådhuset,
Idrettsveien 8, Ski

Kontonr.:
1602 44 88105
Org.nr.:
960 507 878

Telefon:
64 87 87 00

E-post:
postmottak@ski.kommune.no

De har revet et eldre uthus mot øst for å komme innenfor tillatt utnyttelsesgrad. Videre vil deler av nytt uthus mot øst rives og det skal oppføres en ny garasje på 18 m². Utnyttelsesgraden vil etter oppføring av ny garasje være på 23,9 m².

Kommunens vurdering og konklusjon:

Søknaden er vedlagt en arealberegning som viser at garasje skal gjenoppføres og at eiendommen da vil få en utnyttelsesgrad på 23,9 %. Utnyttelsesgraden er således i samsvar med gjeldende plan.

Avstand

Tilbygget er plassert 5 meter fra nabogrense og plassering tillates.

Bod mot vest er plassert 0,5 m fra nabogrense. I dette tilfellet foreligger skriftlig samtykke fra nabo og det kan ikke sees å foreligge forhold som taler i mot slik plassering. Plasseringen tillates derfor.

Tomteutnyttelse

Gjeldende reguleringsplan sier at det tillatte bebygde arealet (%-BYA) av bygninger på eiendommen ikke skal overstige 24,0 % av netto tomteareal. Terrasse som ligger høyere enn 0,5 m over gjennomsnittlig terrengnivå skal innregnes i BYA, det samme gjelder garasje. I dette tilfellet vil eiendommen få en tomteutnyttelse på 23,9 % som er innenfor tillatt utnyttelse.

Utforming

Det omsøkte tiltaket tilfredsstiller relevante krav til utforming og visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til omgivelsene, jf. pbl §§ 29-1 og 29-2.

Gravemelding

Tiltakshaver er ansvarlig for å påse at installasjoner i grunnen ikke blir skadet. For mer informasjon, se www.gravemelding.no.

Ansvar

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven.

VEDTAK

A. I medhold av plan- og bygningsloven § 20-4 gis tillatelse til oppføring av tilbygg til bolig i Parkveien 17A samt tillatelse til oppføring av bod plassert nordvest på eiendommen.

B. Tiltakshaver plikter å betale slikt behandlingsgebyr:

Tiltaket	<u>Kr 4 710,-</u>
Sum	<u>Kr 4 710,-</u>

Faktura ettersendes og forfaller til betaling på angitt forfallsdato.

Klageadgang

Vedtakene kan påklages av en part eller andre med rettslig klageinteresse i henhold til pbl § 1-9 og forvaltningsloven (fvl) § 28. Klage må fremsettes innen 3 uker etter at underretning om vedtakene er kommet fram til den klageberettigede, jf. fvl § 29.

Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at det i forbindelse med framsetting av klage kan bes om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. fvl § 42. Det er kommunen som etter fritt skjønn avgjør om utsatt iverksetting skal gis.

Det kan ikke klages på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan, ved dispensasjon eller i tidligere vedtak i byggesaken, og hvor klagefristen for disse vedtakene er utløpt, jf. pbl § 1-9, 2. ledd.

For øvrig opplyses om følgende:

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt faller den bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.

Matrikkelføring

Opplysninger om tiltaket vil bli registrert i matrikkelen (eiendomsregisteret), jf. matrikkelforskriften § 60. Opplysningene som ligger til grunn for matrikkelføringen framgår av skjema som sendes i eget brev. Registreringen er et enkeltvedtak som kan påklages etter reglene i matrikkelloven § 46.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig, skal det skriftlig anmodes om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Anmodningen skal utformes i samsvar med pbl § 21-10.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Kjell Ivar Moland
avdelingsleder

Elisabeth Nygård
rådgiver

Kopi:

Eva-Gjertrud Elsa Berle, Parkveien 17 B, , 1405 LANGHUS
Christian Arthur Berle, Parkveien 17 B, , 1405 LANGHUS
Ski kommune: Plan, bygg og geodata - fakturering



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 07.01.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	123	Bruksnr.	41	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Parkveien 17B, 1405 LANGHUS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

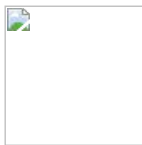
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
14199034	1067	04.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	151

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 07.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	123	Bruksnr.	41	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Parkveien 17B, 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
- ☒ Kommuneplaner under arbeid
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=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 1 146 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende		
	Delareal	1 146 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&kommunennummer=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&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=150)
Navn	FELT P1
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	17.09.1986
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2102/150_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 146 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.



Follo Brannvesen IKS
SEKSJON FEIING OG BOLIGTILSYN

Tilsynsrapport

Eiendommens eier: Pettersen

Eiendommens adresse: Parkveien 17a Gnr.: 123 Bnr.: 41

Postnr./ Poststed: Langhus Snr.: 3 Etasje: _____

Kundens e-post: _____ Tlf: _____

Skorstein: Element ☐ Tegl ☐ Stål ☒ Antall 1 Rehabiliteret år _____

Ildsted: Ved ☒ Pellets ☐ Parafin ☐ Fyrkjele ☐ Antall 1

Oppbevaring: Bod ☐ Garasje ☐ Dagtank ☐ Tank i kjeller ☐ Nedgravd ☐ Ant.liter _____

Type/Plassering: 1 etg Aduro 9

Tilsyn er gjennomført i medhold av Brann og eksplosjonsvernloven av 14. juni 2002 nr. 20. §11 første ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 om brannforebygging §17.
Kravene til fyringsanlegg er nedfelt i Brann og Eksplosjonsvernloven §6 og forskrift om brannforebygging §6.

AVVIK	AVVIK
Skorstein	Ildsted
Røykrør mangler feiemuligheter	Mangler ubrennbar plate på gulv/under ildsted
Teglskorstein er kledd inn på Alle fire sider skal være fri for inspeksjon	Ildfast stein eller sideplater i ildsted er ikke tilfredsstillende
Sotluke/feieluke er ødelagt/utett og må byttes	Røykrør for nærme brennbar materiale
Sotluke/feieluke er for nærme brennbar materiale	Røykrør feil montert
Mangler utkraging/utkraging ikke synlig i etasjeskille	Ildsted for nærme brennbar materiale
Sprekker i skorsteinen	Fyrrom
Hull i skorstein og/eller gammelt røykrør.	Manglende brannør med selvlukker inn til fyrrom
Element skorstein er kledd inn på flere enn to sider	Mangler forbrenningsluft til fyrkjele
Tilgang til sotluke	Gjennomganger eller hull i vegg/tak må tettes forskriftsmessig
	Fyrrom må ryddes

Fyringsforbud ☐ Ja ☐ Nei Se vedlegg, dato: _____

Røkvarslere: Enkle: _____ Serie: OK Alarm: _____

Slukkeutstyr: Husbrannslange: _____ Pulver: _____ Skum: OK

Anmerkninger: _____

Avvik: _____

Tilbakemelding

Under henvisning til Brann og eksplosjonsvernloven §33, første ledd, ber brannvesenet om en skriftlig tilbakemelding på hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet. **Tilbakemeldingen sendes på e-post: feier@follobrannvesen.no innen en måned etter mottatt rapport.**

Seksjon feiing, den 15/10-19

Hans Foyen Ruckholdt
for Follo Brannvesen IKS



ASAP RØRSERVICE AS



FAKTURA

Sameiet Parkveien 17 a/b v/Elin P, Reinhard S & Ingrid
R
Parkveien 17A
1405 LANGHUS

Fakturanr.: 10476
Fakturadato: 30.11.2021
Forfallsdato: 07.12.2021
Kontonummer: 1503 37 70100
Å betale kr 43 000,00
Vennligst oppgi fakturanummer ved betaling

2021-148 Rørfornyng fastpris for punktrepasjon + tillegg for feilsøk

Oppdrag: 2021-148 - Rørfornyng fastpris for
punktrepasjon
Leveringsdato: 22.11.2021
Leveringssted: Parkveien 17A, 1405 LANGHUS

Kundenummer: 240
Vår referanse: Muzaffar Chaudhry
Deres referanse: Elin P, Reinhard S & Ingrid R

Varetekst	Antall	Enhet	Enhetspris	Beløp
Det er rørfornyng med en punktrepasjon over 2.stk skadesteder på bunnledning. 5års garanti!				
Rehabilitering av bunnledning/punktrepasjon DN100	1	stk	32 000,00	32 000,00
Avtalt ekstra for feilsøk i forbindelse med stakepunkt	1	stk	2 400,00	2 400,00

// ASAP Rørservice AS - Muzaffar A. Chaudhry //

// BTS Rørfornyng AS //

Type foring: IN HOUSE 3D Systems / Type resin: Fluxus Ex Systems / Utført dato: 22.11.21 / Operatører: JB/TOO
Film & skisse foreligger

MVA-sats	Grunnlag	MVA	Nettobeløp	34 400,00
25%	34 400,00	8 600,00	Merverdiavgift	8 600,00
			Å BETALE	43 000,00

Vennligst skriv FAKTURANUMMER på betalingen! Etter forfall beregnes renter fra fakturadato. SALGSPANT: ASAP Rørservice forbeholder seg eiendomsretten til varene inntil fullt betalt. ASAP Rørservice AS har påslag på jobber utført av samarbeidspartnere. Det tas forbehold om skrivefeil.

5070 betalt 12.12.2021
21500



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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Parkveien 17B
1405 LANGHUS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Erik Andersson

Telefon: 975 64 298
E-post: erik.andersson@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre