NORDVIK

Oppegårdveien 6D

4 soverom | 149 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Oppegårdveien 6D

Innhold

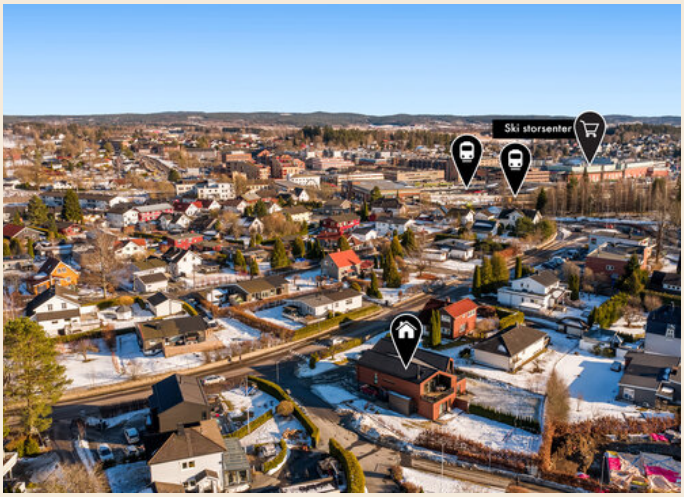
4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
24	Om boligen
47	Nabolagsprofil
49	Tilstandsrapport
70	Egenerklæringsskjema
77	Andre vedlegg
143	Kontaktinfo
146	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
149	Forbrukerinformasjon om budgivning
150	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.03.2026









Nøkkelinformasjon

Moderne tomannsbolig fra 2021 | Vestvendt hage | Garasje og carport m/el-lader | Rett ved skole, butikker og tog

Prisantydning	**10 800 000,-**
Omkostninger	**276 380,-**
Totalpris	**11 076 380,-**
BRA-i	**149 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**2021**
Eierform	**Eierseksjon**

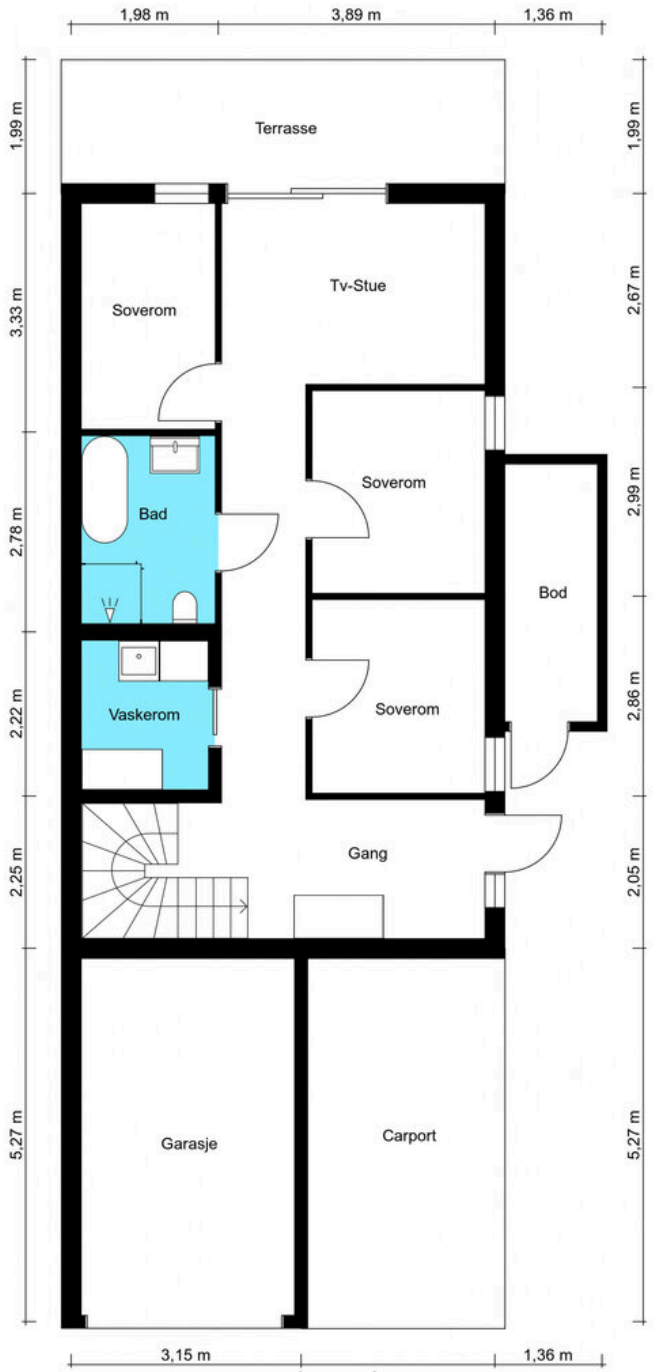
Kort fortalt

Velkommen til denne moderne og stilrene tomannsboligen fra 2021 med attraktiv og svært familievennlig beliggenhet i Ski. Her bor du i rolige omgivelser rett ved barneskole, matbutikker og togstasjon - perfekt for både barnefamilier og pendlere. Boligen byr på en gjennomtenkt planløsning med gode oppholdsrom, flere uteplasser og en vestvendt hage med flotte solforhold. Et moderne hjem med smarthusløsning og en beliggenhet som gjør hverdagen enkel.

Høydepunkter:
- Tomannsbolig fra 2021
- 4 soverom og 2 stuer
- Smarthus (Futurehome)
- HTH-kjøkken m/granittkompositt
- 2 bad + vaskerom
- Vestvendt hage og terrasse m/overbygg
- Garasje + carport m/el-lader
- Rett ved skole, butikker og tog

Planløsning

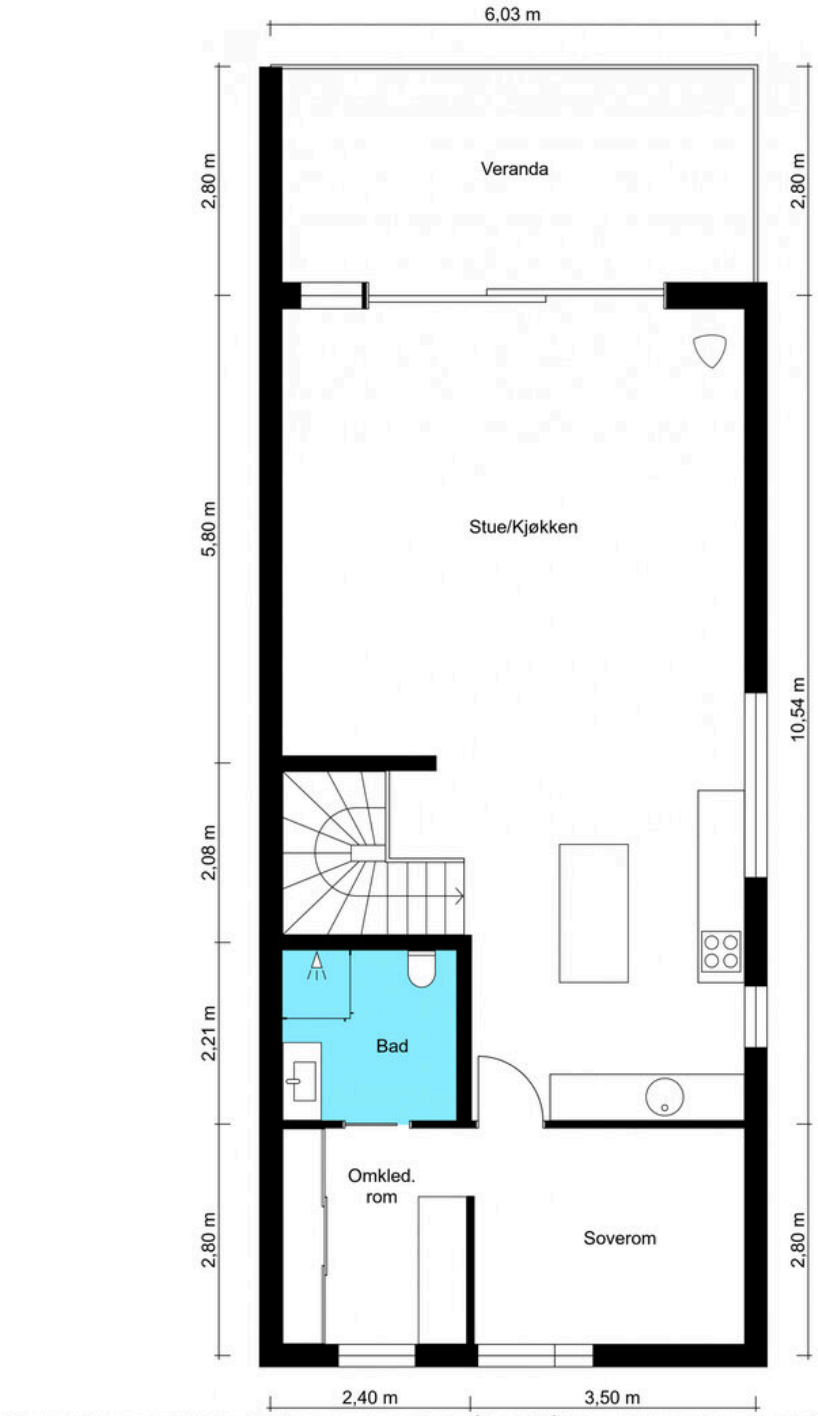
1. Etasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 89 kvm



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 89 kvm



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.















Boligens hovedsoverom ligger i 2. etasje og har god plass til dobbeltseng og øvrig møblement.







Hovedsoverommet har en praktisk walk-in-garderobe med god plass til oppbevaring.

Et praktisk og privat "en suite-bad" tilknyttet hovedsoverommet. Rommet har fliser på både gulv og vegger, og er innredet med servant, vegghengt toalett og dusjløsning.






SAMSUNG





Det er 3 fine soverom i første etasje.

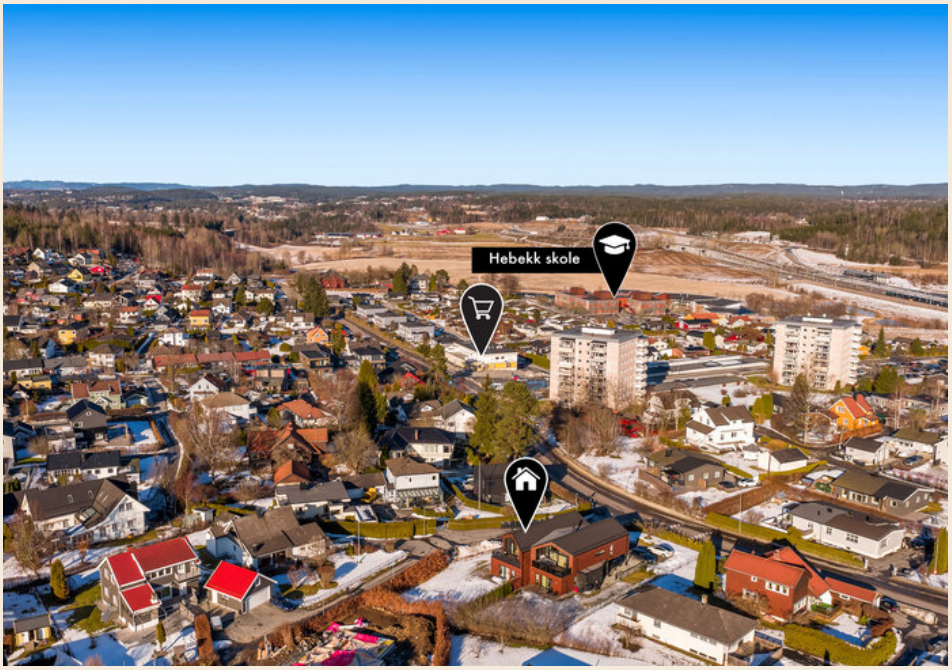








Rett ved matbutikk og barneskole. Her kan barna ferdes trygt.





På eiendommen er det parkering i egen garasje og i carport. Det er montert elbillader.

Her er det god plass for hele familien å utfolde seg.




CLASSIC
OLIVE OIL

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
46-0012/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Oppegårdveien 6D, 1423 SKI
Gnr 129, bnr 246, snr 2 (ideell andel 1/2) i Nordre Follo kommune

Selgere
Minna Elina Fors
Fredrik Valdemar Fors

Kjøpesum og omkostninger
10 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
275 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
276 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
296 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 076 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 096 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2021

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 149 kvm
BRA-e: 22 kvm
Totalt BRA: 171 kvm
TBA: 19 kvm

Beskrivelse:

Tomannsbolig
1. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré/gang, bad, vaskerom, 3 soverom, tv-stue
BRA-e: 22 kvm. Bod, garasje
Total BRA: 89 kvm.
TBA: 19 kvm. Terrasse 1 etasje.

2. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Stue/kjøkken, soverom m/omkledningsrom og eget bad
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 18 kvm. Terrasse 2 etasje.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boden er oppmålt til ca. 5 kvm, og garasjen er oppmålt til ca. 17 kvm

Innhold
Entré:
Boligen ønskes velkommen via et pent inngangsparti som gir et godt førsteinntrykk av den moderne tomannsboligen fra 2021. Entréen fremstår lys og innbydende med store fliser på gulvet og stilig tapet på veggene, som tilfører rommet et mer spenstig og moderne uttrykk.

Her er det god plass til praktiske løsninger som knagger, hattehyller og skostativ, i tillegg til et romslig garderobeskap med god oppbevaringsplass for yttertøy. Fra yttergangen er det adkomst via trapp opp til boligens andre etasje, mens første etasje videre leder til tre soverom, bad, vaskerom og en egen TV-stue.

Stue:
Boligen byr på hele to stuer, noe som gir fleksible bruksmuligheter for både familieliv og avslapning. Stuen i første etasje ligger i tilknytning til soverommene og kan fungere utmerket som TV-stue, lekerom eller en rolig oppholdsavdeling.

I andre etasje finner man boligens hovedstue, et lyst og luftig oppholdsrom med store vindusflater som slipper

inn rikelig med dagslys. Her er det opplegg for TV, og rommet gir gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og sosiale soner. Den generøse takhøyden bidrar til en romslig følelse og understreker boligens moderne arkitektur. Det er i tillegg til vedovn varmefolie i gulv i andre etasje.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen og danner et naturlig samlingspunkt i hjemmet. Den åpne planløsningen gjør matlagingen til en sosial arena hvor man enkelt kan holde kontakt med familie og gjester.

Innredningen er fra HTH, med stilrene fronter og godt med skap- og benkeplass. Benkeplaten er i granittkompositt, som gir et eksklusivt uttrykk og en slitesterk arbeidsflate. Kjøkkenet er videre oppgradert med ventilator fra Røroshetta, og integrerte hvitevarer bestående av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og mikrobølgeovn.

Over kjøkkenet er det montert halvdekkende, målbestilte plisségardiner, som gir både skjerming og et elegant preg.

Bad / vaskerom:
Boligen har to delikate bad samt et separat vaskerom, alle oppført i 2021.

Badet i første etasje har flislagte gulv og vegger, og er innredet med servant, vegghengt toalett, dusj og badekar. Baderomsinnredningen er levert av Drømmekjøkken, og rommet fremstår funksjonelt og stilrent. Badet er utført med ulike flisvalg, noe som gir rommet et spennende uttrykk og skaper en fin dybde i interiøret.

Badet i andre etasje er et praktisk og privat en suite-bad tilknyttet hovedsoverommet. Rommet har fliser på både gulv og vegger, og er innredet med servant, vegghengt toalett og dusjløsning. Her er baderomsinnredningen levert av Linn Bad, kjent for sin gode kvalitet og stilrene design.

Vaskerommet er praktisk plassert i første etasje med flislagt gulv, benkeplate, utslagskum og opplegg for vaskemaskin. Boligen har ellers balansert ventilasjon samt vannrør-i-rør-system, noe som bidrar til et moderne og funksjonelt teknisk anlegg.

Soverom:
Boligen har fire gode soverom, hvor tre ligger samlet i første etasje. Praktisk for barnefamilier eller for dem som ønsker en egen sone for hvile og privatliv. I andre etasje ligger hovedsoverommet, med tilhørende omkledningsrom/garderobeløsning.

Alle soverommene er utstyrt med heldekkende, målbestilte plisségardiner, som gir gode lysforhold og et harmonisk uttrykk i rommene.

Uteområde
Eiendommen har en flott og vestvendt hage med gode solforhold, perfekt for lange ettermiddager og kvelder utendørs. Tomten er pent opparbeidet og omkranset av thujahekk, bøkhekk og hortensia.

Boligen disponerer flere uteplasser som gjør det enkelt å nyte sommerhalvåret. Terrassen i andre etasje har et praktisk overbygg, noe som gjør det mulig å sitte ute selv når været skifter. I tillegg finnes terrasse på bakkeplan.

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

Parkering
På eiendommen er det parkering i egen garasje og i carport. Det er montert elbillader. Videre er det parkering på egen tomt, og ellers etter områdets gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rentokil har komplettert/utbedret musebånd i februar 2026.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-install AS installerte alt elektrisk ved overtakelse av bolig 2021. Ble byttet
termostat i stuen desember 2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Ved overtakelse 2021.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fulgte med da vi overtok.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Service på ventilasjonsanlegg. Systemair byttet ut kulelager på en vifte september 2025.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Én mus kom inn i boden januar 2026. Oppgradering av musebørste og musebånd. Nødvendig

arbeid utført i henhold til
skaderapporten. Nå er det satt inn ekstra musebånd og tettet åpning rundt rør inne i boden.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Se skadedyr 2026.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Oppføring av boliger på Oppegårdveien 8. Innflytting sommer 2026.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja
Beskriv: Årlig avgift snømåking sammen med de andre boende I Oppegårdveien 6-10. Per nå for enheten 854,-/år

Bygningssakkyndig
Martin Sjønnesen.

Byggemåte
TOMANNSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er fra byggeår.
Yttertaket er tekket med takstein.
Undertaket er av gips og duk.

Vurderte forhold: For tekkingen er materialer, helning, alder, vedlikeholdsnivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden, snødekte flater og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden, i tillegg til selve takflaten. Det er også sett etter synlige skader på pipen, men dette er enkelt skjønnsmessig vurdert fra bakkenivå.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone.

Nedløp og beslag: Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Fra byggeår.

Bortledning av vann:
Nedløp har utkast på tomten.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

Veggkonstruksjon: Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Vurderte forhold: Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.

Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Takkonstruksjon/Loft: Yttertaket er i trekonstruksjon.
Loft med adkomst via loftsluke.
Loftkonstruksjonen er i fra byggeåret.

Vurderte forhold: Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer og ventilering/lufting av konstruksjonen. Merk at, mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelige å oppdage og varierer med årstid/vær. Bæreevne/dimensjonering er ikke vurdert.

Undersøkt fra: Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer. Det er ikke gangbart gulv på loftet.

Vinduer: Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Dører: Ytterdør i tre. Terrasse- og balkongskyvedører med isolerglass.
Dørene er fra byggeår.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Ytterdøren subber i karm.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse ved inngang i trekonstruksjon, målt til ca. 6 m².
Terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 13 m².

Veranda i oppforet konstruksjon, målt til ca. 17,5 m².

Vurderte forhold: Terrasser og balkongen var i stor grad dekket med snø og lar seg i helhet ikke vurdere.

Innvendig:

Pipe og ildsted: Pipe:
Type: Stålpipe.

Ildsted:
Type: Peisovn med glassdør i stuen.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.
Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

Fuktsikring og drenering: Boligen er oppført med støpt plate på mark. Fuktsikringen for slike konstruksjoner ligger normalt skjult og kan ikke kontrolleres. Det er i dette tilfellet ikke vært mulig å undersøke om det er noe fuktsikring om denne er tilfredstillende.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur/plate i betong. Fundamentering er ikke synlig.

Terrengforhold: Vurderte forhold: Terrenget på utsiden av boligen er i stor grad dekket i snø, samt terrasser og kan ikke vurderes.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering, nedløp og beslag.

TG2
Nedløp og beslag
- Nedløp har utkast på tomten, men et bend ved garasjen har løsnet.
Det anbefales å montere dette bendet når isen har smeltet ved en senere anledning.

1. Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv
- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Det er fall mot sluket, men dette er noe svak i forhold til dagens krav. Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

TGIU
Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Terrasse ved inngang i trekonstruksjon, målt til ca. 6 m².
Terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 13 m².

Veranda i oppforet konstruksjon, målt til ca. 17,5 m².

Vurderte forhold: Terrasser og balkongen var i stor grad dekket med snø og lar seg i helhet ikke vurdere.

Overflater
Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,40 meter, målt i stue i 1. Etasje.
Ca. 3,37 - 2,41 meter, målt i stue i 2. Etasje.
Ca. 2,38 meter, målt i kjøkkendel i 2. Etasje.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

Pipe og ildsted
Pipe:
Type: Stålpipe.

Ildsted:
Type: Peisovn med glassdør i stuen.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.
Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

1. Etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

2. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Fuktsikring og drenering
Boligen er oppført med støpt plate på mark.
Fuktsikringen for slike konstruksjoner ligger normalt

skjult og kan ikke kontrolleres. Det er i dette tilfellet ikke vært mulig å undersøke om det er noe fuktsikring om denne er tilfredstillende.

Grunnmur og fundamenter
Grunnmur/plate i betong. Fundamentering er ikke synlig.

Terrengforhold
Vurderte forhold: Terrenget på utsiden av boligen er i stor grad dekket i snø, samt terrasser og kan ikke vurderes.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering, nedløp og beslag.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende hvite-/brunevarer med følger ikke handelen:
Fryser, tørketrommel og vaskemaskin. (fryser og tørketrommel kan diskuteres mot et vederlag til selger).
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Medfølger ikke handelen:
Alle lamper, unntatt taklamper på barnerommene.

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

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Oppvarmingen skjer hovedsakelig via elektrisitet kombinert med peisovn i stuen. Det er varmekabler i begge bad og i hele første etasje, samt varmefolie under parkettgulvet i andre etasje, noe som gir et behagelig inneklima året rundt. Boligen har også balansert ventilasjonsanlegg for et godt og jevnt inneklima

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

Selger opplyser at strømforbruket var på ca. 13 920 kWh i 2025. Dette utgjorde kr 13 852,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 29 230,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Avløp; kr 11 939,32,-
Feiing: kr 710,-
Renovasjon: kr 3 820,04,-
Vann: kr 12 760,66,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig.

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

- Årlig bygningsforsikring (Toppforsikring /Fremtind - polise 24816880) kr 6944,- pr år.
- Viken Fiber, kr 1388,- pr mnd.
- Snøbrøyting for privat vei til eiendom, kr 854,- pr år. (Kan variere årlig). Kostnad deles med naboer tilknyttet samme vei.

Smarthus - Futurehome: abonnement kr 99 pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 005 994,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 023 974,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Eiendommen har et abonnement tilknyttet Viken Fiber, og inkluderer kabel-tv til kr 1 388,- per mnd.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 567 kvm (Eiertomt)
Flat tomt med hage mot vest. Eiendommen er omkranset av fine hekker. Gruset gårdsplass.

Bøkhekken på eiendommens nordside er plantet noe over tomtegrensen. Eier av den respektive eiendommen kan i værste fall kreve at denne flyttes noe inn.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik sine visningsskilt under annonserte visninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et svært attraktivt og sentralt område, med kort gangavstand til Ski sentrum. Her finner du det meste du måtte trenge i nærområdet. Nabolaget er trygt og barnevennlig, med lite trafikk og kort avstand til flere barnehager, Hebekk barneskole og Ski ungdomsskole. Dagligvarehandelen kan gjøres over gaten hos Coop Prix, Kiwi ved togstasjonen og Meny lenger opp i Nordbyveien, som alle ligger i gangavstand fra boligen.

Området byr på flotte turmuligheter med merkede stier og lysløype. Ski har et aktivt idrettslag og et imponerende idrettsanlegg. Ski idrettspark tilbyr friidrettsbane, fotballbaner, tennishall, utendørs tennisbaner, klatrevegg, ishockeyhall og to idrettshaller.

Ski sentrum har et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon. Ski Storsenter har over 145 butikker og spisesteder, samt restauranter, caféer, bibliotek, bowlinghall, kinosenter, offentlige kontorer og togstasjon. Ski stasjon er et knutepunkt på Østfoldbanen med hyppige avganger til Oslo. Den nye, moderne togstasjonen i Ski, sammen med Follobanen som åpnet i desember 2022, har redusert reisetiden til Oslo S til kun 12 minutter, med opptil åtte avganger i timen.

Med bil tar det ca. 25 minutter til Oslo sentrum utenom rushtid. Fra Ski stasjon er det gode bussforbindelser til Bøleråsen, Vinterbro, Drøbak og Ås. Nærheten til både E6 og E18 gjør det enkelt å komme seg til Oslo og mot svenskegrensen. Det tar ca. 10 minutter til Vinterbro, hvor du finner fornøyelsesparken Tusenfryd, Alti (Vinterbro Senter) og Bunnefjorden med marina og badeplass på Breivoll.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest fra Nordre Follo kommune for oppføring av vertikaldelt tomannsbolig.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier av ledningene.

Adkomst til eiendom via privat vei. Det er de som har rett på vei som må bekoste den.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til Frittliggende småhusbebyggelse, Frisiktsone og Felles avkjørsel iht reguleringsplan "NORDBYVEIEN" med ID 253 - vedtatt 18.06.2008. Videre er det regulert er delareal på 22m2 til kjørevei iht reg.plan "KVARTALET NORDBYVEGEN-LØVÅSVEGEN-AUSTLIVEGEN-OPPEGÅRDSVEGEN" med ID 176 datert 11.12.1991.

Iht kommuneplan 2023-2034 er eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse.
Følgende hensynssoner berører eiendommen:

Delareal: 9 m2
KPHensynsonenavn: H210
KPStøy: Rød sone iht. T-1442

Delareal: 659 m2
KPHensynsonenavn: H220
KPStøy: Gul sone iht. T-1442

Delareal: 1 268 m2
KPHensynsonenavn: H110
KPSikring: Nedslagsfelt drikkevann

Delareal: 1 268 m2
KPHensynsonenavn: H310_1
KPFare: Ras- og skredfare

Delareal: 132 m2
KPHensynsonenavn: H320_2
KPFare: Flomfare

Dette vil kunne ha betydning for byggesaker i området.

Kommuneplaner under arbeid:
Navn: Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Status: Planforslag
Plantype: Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter):

Id 202001 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202001)
Navn ST. HANSVEIEN 5-9
Status Planlegging igangsatt
Plantype Detaljregulering

Id 202202 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202202)
Navn Ski stasjonsområde øst
Status Planlegging igangsatt
Plantype Detaljregulering

Id 202201 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202201)
Navn Ski stasjonsområde vest
Status Planlegging igangsatt
Plantype Detaljregulering

Id 202508 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202508)
Navn Kvartal S7 ved gamle Ski hotell
Status Planlegging igangsatt
Plantype Detaljregulering

Id 202506 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202506)
Navn Holtegrenda
Status Planlegging igangsatt
Plantype Detaljregulering

Pr. 5/3-2026 bygges det 2 stk tomannsboliger med 4 enheter fra ABC-Hus på husets vestside. Bygging av hus 2 er i gang pr nå.

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

3207/129/246/2:
19.05.1959 - Dokumentnr: 1098 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:129 Bnr:38
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelser om drensledning
Overført fra: Knr:3207 Gnr:129 Bnr:246
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.1959 - Dokumentnr: 2140 - Bestemmelse om veg
Gjelder adkomstvei
Overført fra: Knr:3207 Gnr:129 Bnr:246
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.2015 - Dokumentnr: 111517 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3207 Gnr:129 Bnr:246
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

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

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik

Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 64 800,-

Grunnpakke Hus kr. 15 400,-
Markedspakke kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 400,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Foto (Dag, drone, kveld) kr. 9 900,-

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

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 7. mars 2026

Megler
Håkon Sumstad Andresen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93202589

Megler 2
Silje Byman, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99436500

Meglerforetaket
Nordvik Ski
Idrettsveien 9

1400 SKI
Juridisk navn: Meglerhuset Ski AS
Org. nr.: 936229972

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
46-0012/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Oppegårdveien 6D, 1423 SKI
Gnr 129, bnr 246, snr 2 (ideell andel 1/2) i Nordre Follo kommune

Selgere
Minna Elina Fors
Fredrik Valdemar Fors

Kjøpesum og omkostninger
10 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
275 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
276 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
296 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 076 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 096 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2021

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 149 kvm
BRA-e: 22 kvm
Totalt BRA: 171 kvm
TBA: 19 kvm

Beskrivelse:

Tomannsbolig
1. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré/gang, bad, vaskerom, 3 soverom, tv-stue
BRA-e: 22 kvm. Bod, garasje
Total BRA: 89 kvm.
TBA: 19 kvm. Terrasse 1 etasje.

2. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Stue/kjøkken, soverom m/omkledningsrom og eget bad
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 18 kvm. Terrasse 2 etasje.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boden er oppmålt til ca. 5 kvm, og garasjen er oppmålt til ca. 17 kvm

Innhold
Entré:
Boligen ønskes velkommen via et pent inngangsparti som gir et godt førsteinntrykk av den moderne tomannsboligen fra 2021. Entréen fremstår lys og innbydende med store fliser på gulvet og stilig tapet på veggene, som tilfører rommet et mer spenstig og moderne uttrykk.

Her er det god plass til praktiske løsninger som knagger, hattehyller og skostativ, i tillegg til et romslig garderobeskap med god oppbevaringsplass for yttertøy. Fra yttergangen er det adkomst via trapp opp til boligens andre etasje, mens første etasje videre leder til tre soverom, bad, vaskerom og en egen TV-stue.

Stue:
Boligen byr på hele to stuer, noe som gir fleksible bruksmuligheter for både familieliv og avslapning. Stuen i første etasje ligger i tilknytning til soverommene og kan fungere utmerket som TV-stue, lekerom eller en rolig oppholdsavdeling.

I andre etasje finner man boligens hovedstue, et lyst og luftig oppholdsrom med store vindusflater som slipper

inn rikelig med dagslys. Her er det opplegg for TV, og rommet gir gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og sosiale soner. Den generøse takhøyden bidrar til en romslig følelse og understreker boligens moderne arkitektur. Det er i tillegg til vedovn varmefolie i gulv i andre etasje.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen og danner et naturlig samlingspunkt i hjemmet. Den åpne planløsningen gjør matlagingen til en sosial arena hvor man enkelt kan holde kontakt med familie og gjester.

Innredningen er fra HTH, med stilrene fronter og godt med skap- og benkeplass. Benkeplaten er i granittkompositt, som gir et eksklusivt uttrykk og en slitesterk arbeidsflate. Kjøkkenet er videre oppgradert med ventilator fra Røroshetta, og integrerte hvitevarer bestående av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og mikrobølgeovn.

Over kjøkkenet er det montert halvdekkende, målbestilte plisségardiner, som gir både skjerming og et elegant preg.

Bad / vaskerom:
Boligen har to delikate bad samt et separat vaskerom, alle oppført i 2021.

Badet i første etasje har flislagte gulv og vegger, og er innredet med servant, vegghengt toalett, dusj og badekar. Baderomsinnredningen er levert av Drømmekjøkken, og rommet fremstår funksjonelt og stilrent. Badet er utført med ulike flisvalg, noe som gir rommet et spennende uttrykk og skaper en fin dybde i interiøret.

Badet i andre etasje er et praktisk og privat en suite-bad tilknyttet hovedsoverommet. Rommet har fliser på både gulv og vegger, og er innredet med servant, vegghengt toalett og dusjløsning. Her er baderomsinnredningen levert av Linn Bad, kjent for sin gode kvalitet og stilrene design.

Vaskerommet er praktisk plassert i første etasje med flislagt gulv, benkeplate, utslagskum og opplegg for vaskemaskin. Boligen har ellers balansert ventilasjon samt vannrør-i-rør-system, noe som bidrar til et moderne og funksjonelt teknisk anlegg.

Soverom:
Boligen har fire gode soverom, hvor tre ligger samlet i første etasje. Praktisk for barnefamilier eller for dem som ønsker en egen sone for hvile og privatliv. I andre etasje ligger hovedsoverommet, med tilhørende omkledningsrom/garderobeløsning.

Alle soverommene er utstyrt med heldekkende, målbestilte plisségardiner, som gir gode lysforhold og et harmonisk uttrykk i rommene.

Uteområde
Eiendommen har en flott og vestvendt hage med gode solforhold, perfekt for lange ettermiddager og kvelder utendørs. Tomten er pent opparbeidet og omkranset av thujahekk, bøkhekk og hortensia.

Boligen disponerer flere uteplasser som gjør det enkelt å nyte sommerhalvåret. Terrassen i andre etasje har et praktisk overbygg, noe som gjør det mulig å sitte ute selv når været skifter. I tillegg finnes terrasse på bakkeplan.

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

Parkering
På eiendommen er det parkering i egen garasje og i carport. Det er montert elbillader. Videre er det parkering på egen tomt, og ellers etter områdets gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rentokil har komplettert/utbedret musebånd i februar 2026.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-install AS installerte alt elektrisk ved overtakelse av bolig 2021. Ble byttet
termostat i stuen desember 2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Ved overtakelse 2021.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fulgte med da vi overtok.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Service på ventilasjonsanlegg. Systemair byttet ut kulelager på en vifte september 2025.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: En mus kom inn i boden januar 2026. Oppgradering av musebørste og musebånd. Nødvendig

arbeid utført i henhold til
skaderapporten. Nå er det dessuten satt inn ekstra musebånd og tettet åpning rundt rør inn i bod.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Se skadedyr 2026.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Oppføring av boliger på Oppegårdveien 8. Innflytting sommer 2026.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja
Beskriv: Årlig avgift snømåking sammen med de andre boende I Oppegårdveien 6-10. Per nå for enheten 854,- /år

Bygningssakkyndig
Martin Sjønnesen.

Byggemåte
TOMANNSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er fra byggeår.
Yttertaket er tekket med takstein.
Undertaket er av gips og duk.

Vurderte forhold: For tekkingen er materialer, helning, alder, vedlikeholdsnivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden, snødekte flater og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden, i tillegg til selve takflaten. Det er også sett etter synlige skader på pipen, men dette er enkelt skjønnsmessig vurdert fra bakkenivå.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone.

Nedløp og beslag: Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Fra byggeår.

Bortledning av vann:
Nedløp har utkast på tomten.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

Veggkonstruksjon: Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Vurderte forhold: Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.

Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Takkonstruksjon/Loft: Yttertaket er i trekonstruksjon.
Loft med adkomst via loftsluke.
Loftkonstruksjonen er i fra byggeåret.

Vurderte forhold: Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer og ventilering/lufting av konstruksjonen. Merk at, mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelige å oppdage og varierer med årstid/vær. Bæreevne/dimensjonering er ikke vurdert.

Undersøkt fra: Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer. Det er ikke gangbart gulv på loftet.

Vinduer: Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Dører: Ytterdør i tre. Terrasse- og balkongskyvedører med isolerglass.
Dørene er fra byggeår.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Ytterdøren subber i karm.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse ved inngang i trekonstruksjon, målt til ca. 6 m².
Terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 13 m².

Veranda i oppforet konstruksjon, målt til ca. 17,5 m².

Vurderte forhold: Terrasser og balkongen var i stor grad dekket med snø og lar seg i helhet ikke vurdere.

Innvendig:

Pipe og ildsted: Pipe:
Type: Stålpipe.

Ildsted:
Type: Peisovn med glassdør i stuen.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.
Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

Fuktsikring og drenering: Boligen er oppført med støpt plate på mark. Fuktsikringen for slike konstruksjoner ligger normalt skjult og kan ikke kontrolleres. Det er i dette tilfellet ikke vært mulig å undersøke om det er noe fuktsikring om denne er tilfredstillende.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur/plate i betong. Fundamentering er ikke synlig.

Terrengforhold: Vurderte forhold: Terrenget på utsiden av boligen er i stor grad dekket i snø, samt terrasser og kan ikke vurderes.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering, nedløp og beslag.

TG2
Nedløp og beslag
- Nedløp har utkast på tomten, men et bend ved garasjen har løsnet.
Det anbefales å montere dette bendet når isen har smeltet ved en senere anledning.

1. Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv
- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Det er fall mot sluket, men dette er noe svak i forhold til dagens krav. Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

TGIU
Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Terrasse ved inngang i trekonstruksjon, målt til ca. 6 m².
Terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 13 m².

Veranda i oppforet konstruksjon, målt til ca. 17,5 m².

Vurderte forhold: Terrasser og balkongen var i stor grad dekket med snø og lar seg i helhet ikke vurdere.

Overflater
Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,40 meter, målt i stue i 1. Etasje.
Ca. 3,37 - 2,41 meter, målt i stue i 2. Etasje.
Ca. 2,38 meter, målt i kjøkkendel i 2. Etasje.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

Pipe og ildsted
Pipe:
Type: Stålpipe.

Ildsted:
Type: Peisovn med glassdør i stuen.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.
Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

1. Etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

2. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Fuktsikring og drenering
Boligen er oppført med støpt plate på mark.
Fuktsikringen for slike konstruksjoner ligger normalt

skjult og kan ikke kontrolleres. Det er i dette tilfellet ikke vært mulig å undersøke om det er noe fuktsikring om denne er tilfredstillende.

Grunnmur og fundamenter
Grunnmur/plate i betong. Fundamentering er ikke synlig.

Terrengforhold
Vurderte forhold: Terrenget på utsiden av boligen er i stor grad dekket i snø, samt terrasser og kan ikke vurderes.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering, nedløp og beslag.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende hvite-/brunevarer med følger ikke handelen:
Fryser, tørketrommel og vaskemaskin. (fryser og tørketrommel kan diskuteres mot et vederlag til selger).
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Medfølger ikke handelen:
Alle lamper, unntatt taklamper på barnerommene.

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

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Oppvarmingen skjer hovedsakelig via elektrisitet kombinert med peisovn i stuen. Det er varmekabler i begge bad og i hele første etasje, samt varmefolie under parkettgulvet i andre etasje, noe som gir et behagelig inneklima året rundt. Boligen har også balansert ventilasjonsanlegg for et godt og jevnt inneklima

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

Selger opplyser at strømforbruket var på ca. 13 920 kWh i 2025. Dette utgjorde kr 13 852,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 29 230,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Avløp; kr 11 939,32,-
Feiing: kr 710,-
Renovasjon: kr 3 820,04,-
Vann: kr 12 760,66,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig.

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

- Årlig bygningsforsikring (Toppforsikring /Fremtind - polise 24816880) kr 6944,- pr år.
- Viken Fiber, kr 1388,- pr mnd.
- Snøbrøyting for privat vei til eiendom, kr 854,- pr år. (Kan variere årlig). Kostnad deles med naboer tilknyttet samme vei.

Smarthus - Futurehome: abonnement kr 99 pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 005 994,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 023 974,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Eiendommen har et abonnement tilknyttet Viken Fiber, og inkluderer kabel-tv til kr 1 388,- per mnd.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 567 kvm (Eiertomt)
Flat tomt med hage mot vest. Eiendommen er omkranset av fine hekker. Gruset gårdsplass.

Bøkhekken på eiendommens nordside er plantet noe over tomtegrensen. Eier av den respektive eiendommen kan i værste fall kreve at denne flyttes noe inn.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik sine visningsskilt under annonserte visninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et svært attraktivt og sentralt område, med kort gangavstand til Ski sentrum. Her finner du det meste du måtte trenge i nærområdet. Nabolaget er trygt og barnevennlig, med lite trafikk og kort avstand til flere barnehager, Hebekk barneskole og Ski ungdomsskole. Dagligvarehandelen kan gjøres over gaten hos Coop Prix, Kiwi ved togstasjonen og Meny lenger opp i Nordbyveien, som alle ligger i gangavstand fra boligen.

Området byr på flotte turmuligheter med merkede stier og lysløype. Ski har et aktivt idrettslag og et imponerende idrettsanlegg. Ski idrettspark tilbyr friidrettsbane, fotballbaner, tennishall, utendørs tennisbaner, klatrevegg, ishockeyhall og to idrettshaller.

Ski sentrum har et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon. Ski Storsenter har over 145 butikker og spisesteder, samt restauranter, caféer, bibliotek, bowlinghall, kinosenter, offentlige kontorer og togstasjon. Ski stasjon er et knutepunkt på Østfoldbanen med hyppige avganger til Oslo. Den nye, moderne togstasjonen i Ski, sammen med Follobanen som åpnet i desember 2022, har redusert reisetiden til Oslo S til kun 12 minutter, med opptil åtte avganger i timen.

Med bil tar det ca. 25 minutter til Oslo sentrum utenom rushtid. Fra Ski stasjon er det gode bussforbindelser til Bøleråsen, Vinterbro, Drøbak og Ås. Nærheten til både E6 og E18 gjør det enkelt å komme seg til Oslo og mot svenskegrensen. Det tar ca. 10 minutter til Vinterbro, hvor du finner fornøyelsesparken Tusenfryd, Alti (Vinterbro Senter) og Bunnefjorden med marina og badeplass på Breivoll.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest fra Nordre Follo kommune for oppføring av vertikaldelt tomannsbolig.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier av ledningene.

Adkomst til eiendom via privat vei. Det er de som har rett på vei som må bekoste den.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til Frittliggende småhusbebyggelse, Frisiktsone og Felles avkjørsel iht reguleringsplan "NORDBYVEIEN" med ID 253 - vedtatt 18.06.2008. Videre er det regulert er delareal på 22m2 til kjørevei iht reg.plan "KVARTALET NORDBYVEGEN-LØVÅSVEGEN-AUSTLIVEGEN-OPPEGÅRDSVEGEN" med ID 176 datert 11.12.1991.

Iht kommuneplan 2023-2034 er eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse.
Følgende hensynssoner berører eiendommen:

Delareal: 9 m2
KPHensynsonenavn: H210
KPStøy: Rød sone iht. T-1442

Delareal: 659 m2
KPHensynsonenavn: H220
KPStøy: Gul sone iht. T-1442

Delareal: 1 268 m2
KPHensynsonenavn: H110
KPSikring: Nedslagsfelt drikkevann

Delareal: 1 268 m2
KPHensynsonenavn: H310_1
KPFare: Ras- og skredfare

Delareal: 132 m2
KPHensynsonenavn: H320_2
KPFare: Flomfare

Dette vil kunne ha betydning for byggesaker i området.

Kommuneplaner under arbeid:
Navn: Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Status: Planforslag
Plantype: Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter):

Id 202001 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202001)
Navn ST. HANSVEIEN 5-9
Status Planlegging igangsatt
Plantype Detaljregulering

Id 202202 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202202)
Navn Ski stasjonsområde øst
Status Planlegging igangsatt
Plantype Detaljregulering

Id 202201 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202201)
Navn Ski stasjonsområde vest
Status Planlegging igangsatt
Plantype Detaljregulering

Id 202508 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202508)
Navn Kvartal S7 ved gamle Ski hotell
Status Planlegging igangsatt
Plantype Detaljregulering

Id 202506 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202506)
Navn Holtegrenda
Status Planlegging igangsatt
Plantype Detaljregulering

Pr. 5/3-2026 bygges det 2 stk tomannsboliger med 4 enheter fra ABC-Hus på husets vestside. Bygging av hus 2 er i gang pr nå.

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

3207/129/246/2:
19.05.1959 - Dokumentnr: 1098 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:129 Bnr:38
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelser om drensledning
Overført fra: Knr:3207 Gnr:129 Bnr:246
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.1959 - Dokumentnr: 2140 - Bestemmelse om veg
Gjelder adkomstvei
Overført fra: Knr:3207 Gnr:129 Bnr:246
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.2015 - Dokumentnr: 111517 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3207 Gnr:129 Bnr:246
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

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

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik

Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 64 800,-

Grunnpakke Hus kr. 15 400,-
Markedspakke kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 400,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Foto (Dag, drone, kveld) kr. 9 900,-

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

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 6. mars 2026

Megler
Håkon Sumstad Andresen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93202589

Megler 2
Silje Byman, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99436500

Meglerforetaket
Nordvik Ski
Idrettsveien 9

1400 SKI
Juridisk navn: Meglerhuset Ski AS
Org. nr.: 936229972

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Oppegårdveien 6D

Nabolaget Hebekk - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Hebekk skole (1-7 kl.)	**7 min**
379 elever, 17 klasser	0.6 km
Finstad skole (1-7 kl.)	**14 min**
452 elever, 22 klasser	1.1 km
Ski skole (1-7 kl.)	**14 min**
513 elever, 23 klasser	1.2 km
Ski ungdomsskole (8-10 kl.)	**13 min**
624 elever, 35 klasser	1 km
Ski videregående skole	**19 min**
640 elever, 25 klasser	1.6 km
Drømtorp videregående skole	**7 min**
440 elever, 36 klasser	2.8 km

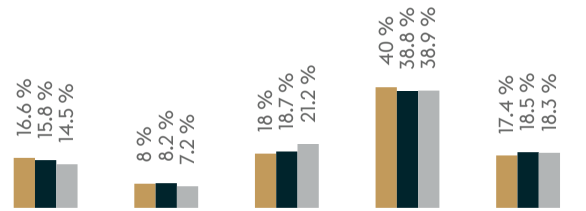
Offentlig transport

St. Hansveien	**2 min**
Linje 525	0.2 km
Ski stasjon	**8 min**
Linje L2, RE20, R21, R22, R23	0.6 km
Oslo S	**27 min**
Totalt 24 ulike linjer	25.4 km
Oslo Gardermoen	**52 min**

Barnehager

Hebekkskogen barnehage (1-5 år...	**9 min**
82 barn	0.7 km
Vestråt barnehage (1-5 år)	**9 min**
80 barn	0.8 km
Hoelshytta barnehage (1-5 år)	**11 min**
24 barn	1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hebekk	2 275	955
Ski	16 407	7 144
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Hebekk skole	8 min
Kjeller'n fritidsklubb - Baske...	13 min
Family Sports Club Ski	12 min
Fresh Fitness Ski	15 min

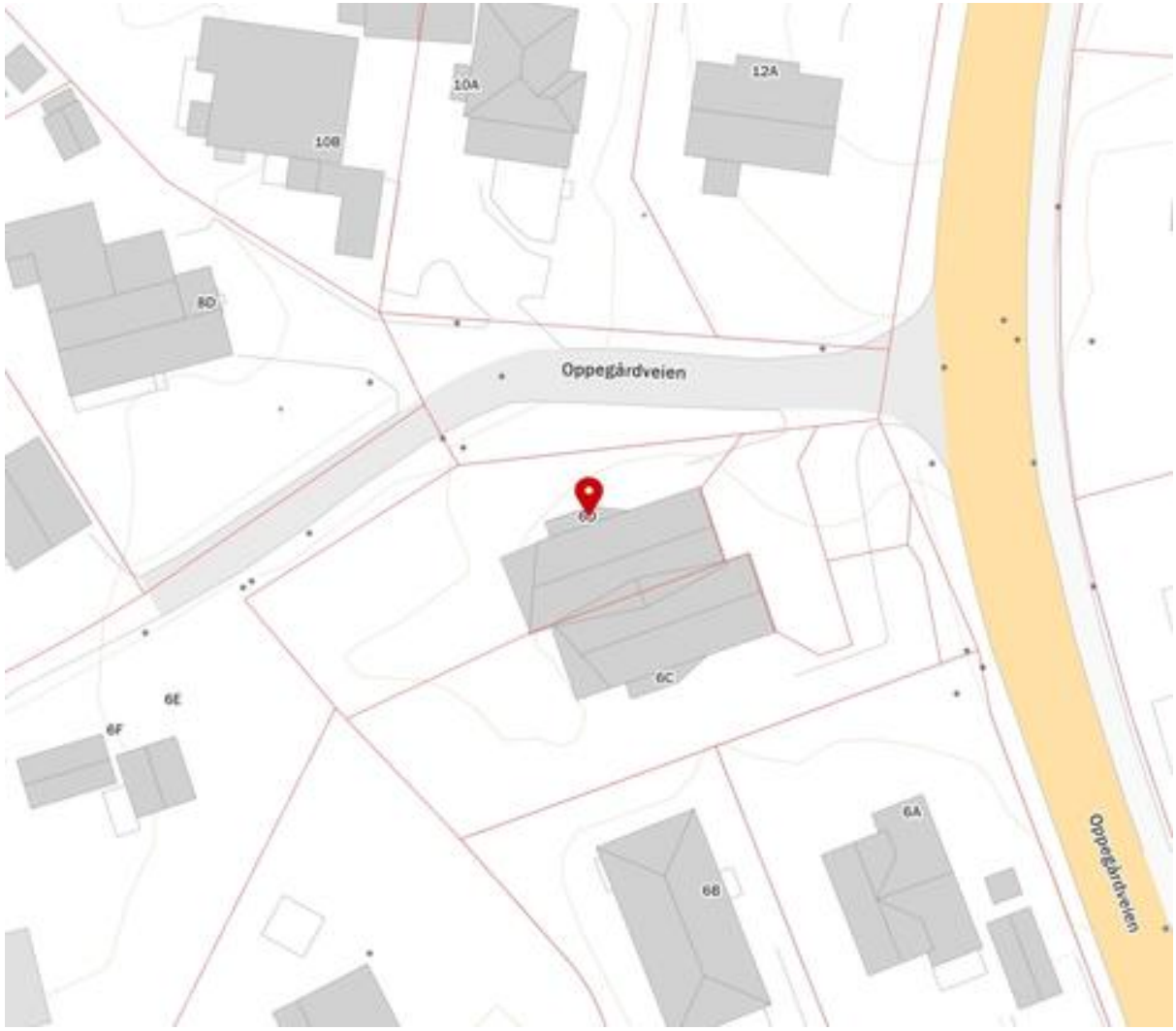
«Fint nabolag med gode naboer, lite trafikk og nærhet til det meste»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Oppegårdveien 6D , 1423 SKI

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 129, bnr. 246, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 171 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 23.02.2026 **Rapportdato:** 24.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1392 **Referansenummer:** VM3195

Foretak: BOLIGKONSULT AS

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

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

Norske Boligrapporter

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Tomannsbolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Parkering:
- Boligen disponerer en parkeringsplass i carport.
- Garasje.
- Elbillader er montert.

Parkeringsplass er fremvist av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

INNVENDIG Gå til side

- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Trapp i trekonstruksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Varmekabler i to bad og hele 1. Etasje.
- Varmefolie under parkettgulv i 2. Etasje.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

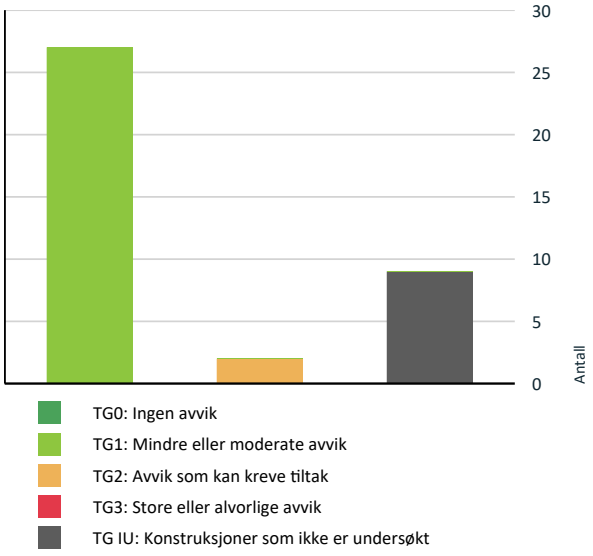
Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• 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.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2021

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er fra byggeår.
Yttertaket er tekket med takstein.
Undertaket er av gips og duk.

Vurderte forhold: For tekkingen er materialer, helning, alder, vedlikeholdsnivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden, snødekte flater og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden, i tillegg til selve takflaten. Det er også sett etter synlige skader på pipen, men dette er enkelt skjønnsmessig vurdert fra bakkenivå.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone.

TG 2 Nedløp og beslag

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Fra byggeår.

Bortledning av vann:
Nedløp har utkast på tomten.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Nedløp har utkast på tomten, men et bend ved garasjen har løsnet.
Det anbefales å montere dette bendet når isen har smeltet ved en senere anledning.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Vurderte forhold: Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.

Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Yttertaket er i trekonstruksjon.
Loft med adkomst via loftsluke.
Loftkonstruksjonen er i fra byggeåret.

Vurderte forhold: Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer og ventilering/lufting av konstruksjonen. Merk at, mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelige å oppdage og varierer med årstid/vær. Bæreevne/dimensjonering er ikke vurdert.

Undersøkt fra: Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer. Det er ikke gangbart gulv på loftet.

TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 1 Dører

Ytterdør i tre. Terrasse- og balkongskyvedører med isolerglass.
Dørene er fra byggeår.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Ytterdøren subber i karm.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved inngang i trekonstruksjon, målt til ca. 6 m².
Terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 13 m².

Veranda i oppforet konstruksjon, målt til ca. 17,5 m².

Vurderte forhold: Terrasser og balkongen var i stor grad dekket med snø og lar seg i helhet ikke vurdere.

INNVENDIG

TG IU Overflater

Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,40 meter, målt i stue i 1. Etasje.
Ca. 3,37 - 2,41 meter, målt i stue i 2. Etasje.
Ca. 2,38 meter, målt i kjøkkendel i 2. Etasje.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

Pipe:
Type: Stålpipe.

Ildsted:
Type: Peisovn med glassdør i stuen.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.
Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Innvendige trapper

Type: Trapp i trekonstruksjon.

Vurderingen er begrenset til en undersøkelse av rekkverk/fallsikring, vurdert opp mot krav på befaringstidspunktet. Det oppfordres til å gjøre egne undersøkelser av overflater og bruksslitasje.

Innvendige dører

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Slette overflater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

To sluk er i plast. Synlig membran i slukene.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Skap med glatte fronter. Overskap med speilfronter.
Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett, badekar og dusj på gulv.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Rommet er fra byggeår.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Slette overflater.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Det er fall mot sluket, men dette er noe svak i forhold til dagens krav.
Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Skap med glatte fronter. Laminat benkeplate.
Sanitærutstyr: Nedfelt kum og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder. Mangler en endelist på benkeplaten.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Slette overflater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Skap med glatt front.
Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett og dusj på gulv.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Alder på innredning: Fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i stein.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap. Mikro.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Tilluft: Via ventil.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Drenering fra skapet og mot vaskerommet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved

Tilstandsrapport

enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har montert balansert ventilasjonsanlegg, med avtrekk fra kjøkken og alle våtrom, samt lufttilførsel i oppholdsrommene. Luftespalter under innvendige dører.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 188 liter, fra byggeår.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

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.

Sikringer av jordfeilautomater.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

Fuktsikring og drenering

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Fuktsikringen for slike konstruksjoner ligger normalt skjult og kan ikke kontrolleres. Det er i dette tilfellet ikke vært mulig å undersøke om det er noe fuktsikring om denne er tilfredstillende.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur/plate i betong. Fundamentering er ikke synlig.

Terrengforhold

Vurderte forhold: Terrenget på utsiden av boligen er i stor grad dekket i snø, samt terrasser og kan ikke vurderes.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering, nedløp og beslag.

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

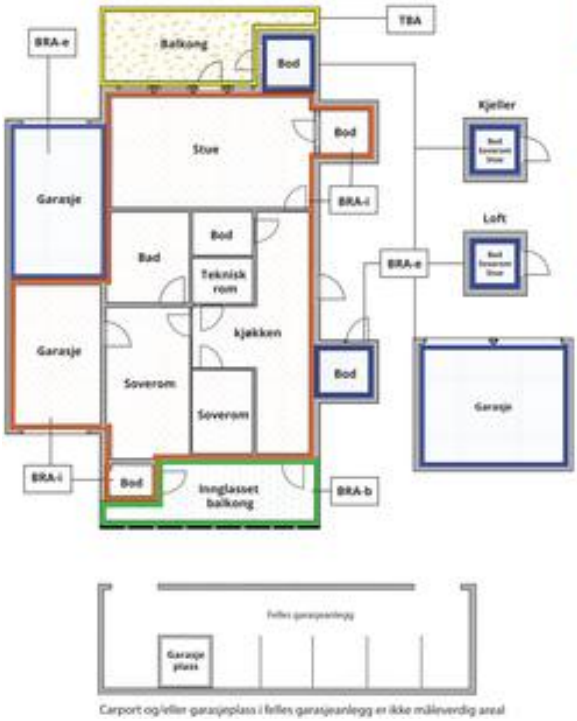
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	67	22		89	19
2. Etasje	82			82	18
SUM	**149**	**22**			**37**
SUM BRA	**171**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, bad, vaskerom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue	Bod, garasje	
2. Etasje	Stue/kjøkken, soverom, omkledningsrom, bad		

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.
Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.
Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Boden er oppmålt til ca. 5 kvm, og garasjen er oppmålt til ca. 17 kvm.

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
23.2.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Minna Elina Fors	Kunde
	Fredrik Valdemar Fors	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	129	246		2	567.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Oppegårdveien 6D

Hjemmelshaver
Fors Fredrik Valdemar, Fors Minna Elina

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	17.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Fredrik Valdemar Fors	9578-5999-4-1777918	2026-02-26 10:24:47
Minna Elina Fors	9578-5999-4-1587779	2026-02-26 08:44:40

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
26. feb. 2026

Oppdragsnummer
46-0012/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Oppegårdveien 6D, 1423 SKI

Meglerfirma
Nordvik Ski og Ås

Selgere
Minna Elina Fors, Fredrik Valdemar Fors

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. juli 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 24816880
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rentokil har komplettert/utbedret musebånd i februar 2026

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-install AS installerte alt elektrisk ved overtakelse av bolig 2021. Ble byttet termostat i stuen desember 2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ved overtakelse 2021

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fulgte med da vi overtok

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Service på ventilasjonsanlegg. Systemair bytte ut kullager på en vifte september 2025

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: En mus kom inn i boden januar 2026. Oppgradering av musebørste og musebånd. Nødvendig arbeid utført i henhold til skaderapporten. Nå er det dessuten satt inn ekstra musebånd og tettet åpning rundt rør inn i bod.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Se skadedyr 2026

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Oppføring av boliger Oppegårdveien 8. Innflytting sommer 2026

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Årlig avgift snømåking sammen med de andre boende I Oppegårdveien 6-10. Per nå for enheten 854:- /år

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 46-0012/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Minna Elina Fors	**2026-02-26**	**Fredrik Valdemar Fors**	**2026-02-26**

Identifikasjon

Minna Elina Fors

Identifikasjon

Fredrik Valdemar Fors

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse	
Oppegårdveien 6D, 1423 SKI	
Dato for energimerking **02.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-265144**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300826655**
Gårdsnummer **129**	Bruksnummer **246**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2021**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **179,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **148,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
113,84 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
124,16 kWh/m²	**18 376 kWh**

Ark. 504.4/176

Vedtatt av
Ski kommunestyre
i møte 21.06.89

Endret §4 vedtatt
av kommunestyret
i møte 26.01.05



SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE AVGRENSET AV NORDBYVEGEN, OPPEGÅRDVEGEN, AUSTLIVEGEN OG LØVÅSVEGEN.

Reguleringsplankart vedtatt:11.12.91

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

§ 2. REGULERINGSFORMÅL
Området er regulert til følgende formål:
- byggeområder for boliger, frittliggende småhusbebyggelse
- offentlig friområde
- offentlig trafikkområde
- fellesområde

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

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

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

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

e. Skjerming mot trafikkstøy
Byggeområdet som blir utsatt for uakseptabel vegtrafikkstøy, skal i nødvendig utstrekning støy-skjermes. Bygningsrådet skal godkjenne utforming av støyskjermingstiltakene og kan i den forbindelse kreve dokumentasjon av at tiltakene vil fungere tilfredsstillende. Ny bebyggelse må ikke utsettes for støybelastning utover Miljøverndepartementets anbefalte retningslinjer

f. Bebyggelsens utforming
Bygningsrådet skal ved behandling av utbyggingsplaner og byggemeldinger påse at bebyggelsen får god og harmonisk form, materialbehandling, terrengtilpasning og tilpasning til omgivelsene. Ny bebyggelse skal etter bygningsrådets skjønn være tilpasset eksisterende bebyggelse med tilhørende uteareal. Bygningsrådet kan for en gruppe hus fastsette takform.

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

§ 4. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5. FRIOMRÅDER
Innenfor friområdet er det ikke tillatt med noen form for bebyggelse eller anlegg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for bygning eller anlegg som inngår i områdets bruk som friområde.
Oppsetting av skilt, kiosk, bod ol. er ikke tillatt.

Nordre Follo kommune

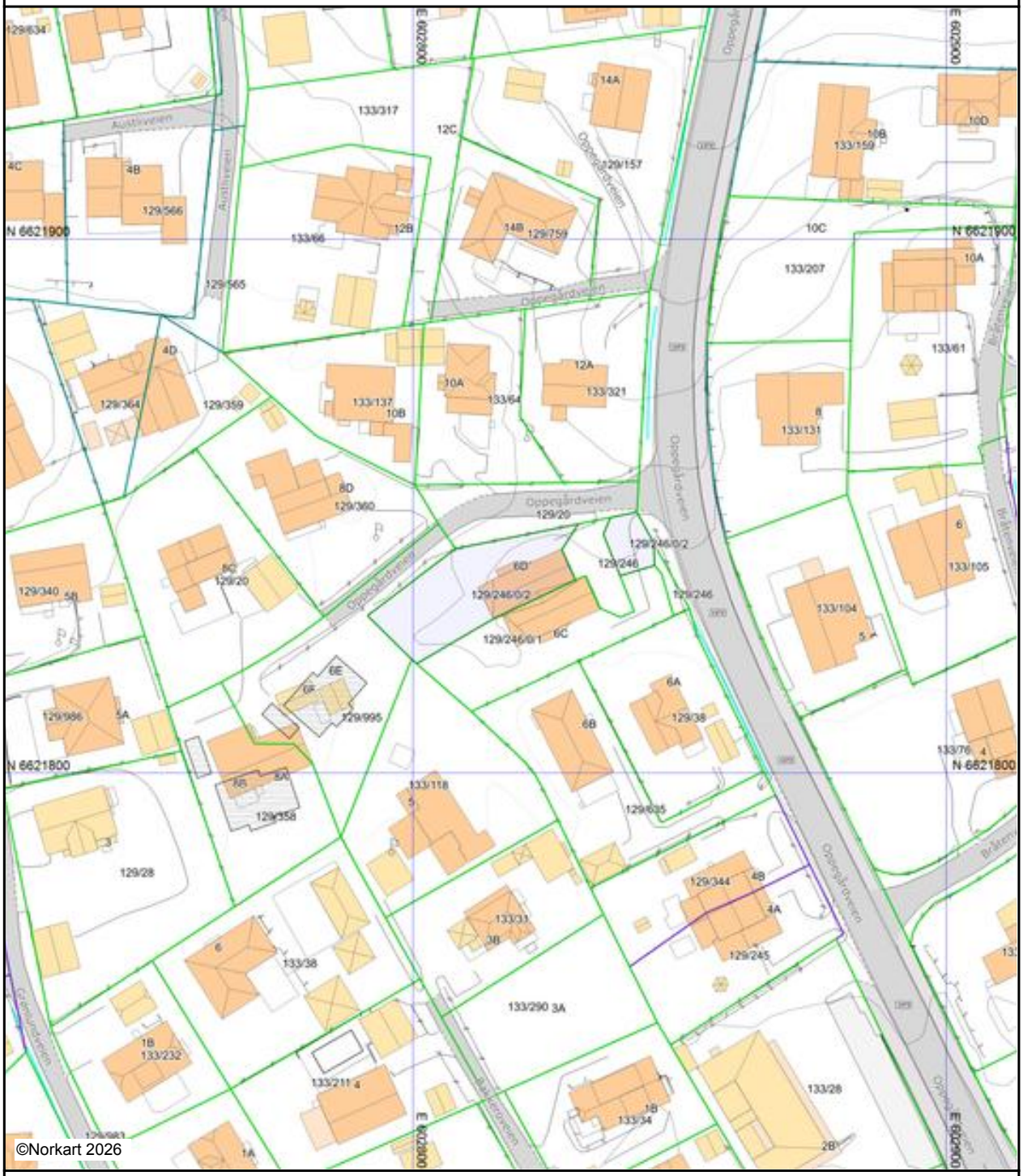
Grunnkart

Eiendom: 129/246/0/2
Adresse: Oppegårdveien 6D
Dato: 17.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Utskriftsdato: 17.02.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 129/246//2

Teig 1 av 4



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

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

Teig 1 av 4

Areal	26,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6621833,211197	**Øst**	602848,600832	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6621843,06	602845,135	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,00	
2	6621838,866028	602845,289978	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,20	
3	6621837,241028	602846,625977	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,10	
4	6621829,378	602848,874	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,18	
5	6621830,77	602851,83	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,27	

Teig 2 av 4



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.

Teig 2 av 4

Areal	79,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6621841,365548	**Øst**	602837,746729	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6621847,852	602837,018	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,06	
2	6621844,703979	602835,684998	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,42	
3	6621836,921021	602838,810974	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,39	
4	6621838,866028	602845,289978	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,76	
5	6621843,06	602845,135	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,20	
6	6621848,85	602841,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	6,59	

Teig 3 av 4 (hovedteig)



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

Eiendomsgr omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant

Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet

Grensepunkt lite nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt middels nøyaktig
Grensepunkt nøyaktig

Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 3 av 4 (hovedteig)

Areal	488,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6621829,795184	**Øst**	602799,619624	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6621829,49	602791,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	20,68	
2	6621821,32	602799,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	11,61	
3	6621820,486	602800,711	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,26	
4	6621828,89502	602815,10498	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,67	
5	6621836,114014	602830,465027	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,97	
6	6621841,836	602827,898	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,27	
7	6621846,647	602831,027	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,74	
8	6621842,01	602807,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	23,52	

Teig 4 av 4 (hovedteig)



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

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

Teig 4 av 4 (hovedteig)

Areal	124,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6621837,908213	**Øst**	602830,34996	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6621841,836	602827,898	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,74	
2	6621836,114014	602830,465027	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,27	
3	6621836,932983	602832,289978	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	
4	6621830,893982	602834,999023	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,62	
5	6621829,166992	602838,901978	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,27	
6	6621830,289978	602841,474976	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,81	
7	6621836,921021	602838,810974	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,15	
8	6621844,703979	602835,684998	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,39	
9	6621847,852	602837,018	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,42	
10	6621846,647	602831,027	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,11	

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	567.9
Etablert dato	12.07.2021	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	2
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
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	20.01.2026 20.01.2026	25/54243 OPPM-25/01379	Tinglyst 27.01.2026	129/358 (-856,1), 129/995 (856,1) 129/20, 129/246/0/2, 129/360, 133/38, 133/118
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	129/246, 129/246/0/1, 129/246/0/2
Seksjonering Seksjonering	07.06.2021 14.06.2021	OPPM-21/00757	Tinglyst 14.07.2021	129/246 (-1117,4), 129/246/0/1 (549,5), 129/246/0/2 (567,9) 129/20, 129/38, 129/358, 129/635, 133/118, 153/1

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6621829.8	602799.62		Ja	488	
Eiendomsteig	6621841.37	602837.75		Nei	79.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FORS FREDRIK VALDEMAR F150573*****	Hjemmelshaver (H) 3/5	Oppegårdveien 6D 1423 SKI	Bosatt (B)
FORS MINNA ELINA F160779*****	Hjemmelshaver (H) 2/5	Oppegårdveien 6D 1423 SKI	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Oppegårdveien 6D	H0101	129/246/0/2	153	6	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Oppegårdveien 6 D

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1423 SKI	Kirkesogn	02100202 Ski
Grunnkrets	307 Austlivegen	Tettsted	512 Ski
Valgkrets	1 Hebekk	Skolekrets	1 Hebekk

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300826655		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	03.08.2021

1: Bygning 300826655: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 03.08.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	153
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	153
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	120
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	22.09.2020	23.09.2020	
Midlertidig brukstillatelse	01.06.2021	01.06.2021	
Ferdigattest	03.08.2021	03.08.2021	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Oppegårdveien 6D	H0101	129/246/0/2	153	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	81,5	0	81,5	0	0	0
H01	1	71,5	0	71,5	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 129/246

Bruksnavn	P 2	Beregnet areal	150.8
Etablert dato	28.01.1958	Historisk oppgitt areal	1315
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.04	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6621837.91	602830.35		Ja	124.6	
Eiendomsteig	6621833.21	602848.6		Nei	26.2	

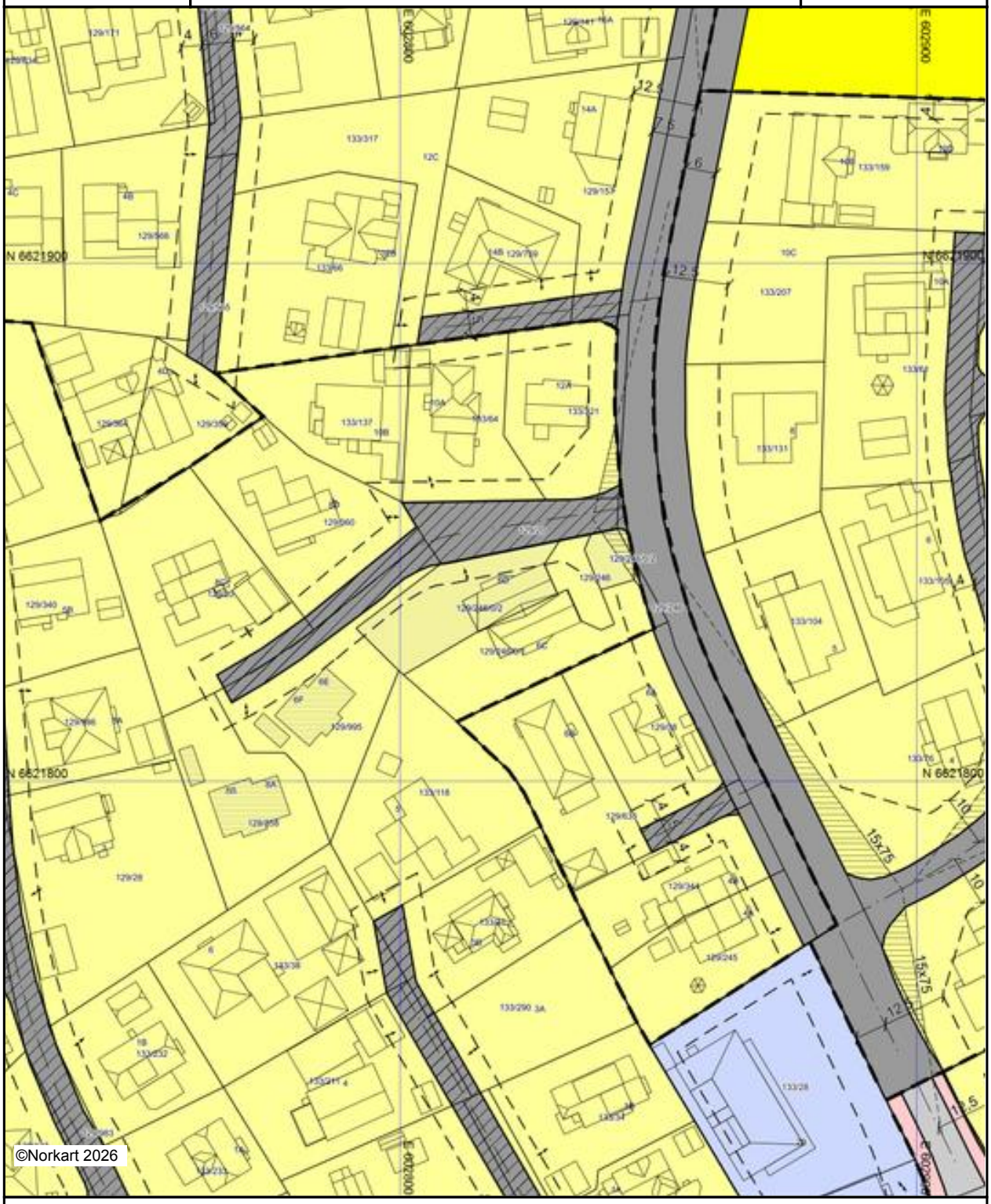
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 129/246/0/2
Adresse: Oppegårdveien 6D
Dato: 17.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



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

Utskriftsdato: 17.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	129	**Bruksnr.**	246	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Oppegårdveien 6D, 1423 SKI								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 m^2 **KPHensynsonenavn** H210 **KPStøy** Rød sone iht. T-1442
	Delareal 1 268 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 659 m^2 **KPHensynsonenavn** H220 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442

	Delareal	1 268 m^2
	KPHensynsonenavn	H110
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal	1 268 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_1
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	132 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_2
	KPFare	Flomfare

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	253 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=253)	
Navn	NORDBYVEIEN	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	18.06.2008	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2191/253_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	1 242 m^2
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse
	Feltnavn	B
	Delareal	25 m^2
	Formål	Frisiktsone
	Delareal	2 m^2
	Formål	Felles avkjørsel
	Feltnavn	FA8
Id	176 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=176)	
Navn	KVARTALET NORDBYVEGEN-LØVÅSVEGEN-AUSTLIVEGEN-OPPEGÅRDSVEGEN	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	11.12.1991	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2120/176_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	22 m^2
	Formål	Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202001 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202001)
Navn	ST. HANSVEIEN 5-9
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202202 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202202)
Navn	Ski stasjonsområde øst
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202201 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202201)
Navn	Ski stasjonsområde vest
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202508 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202508)
Navn	Kvartal S7 ved gamle Ski hotell
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202506 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202506)
Navn	Holtegrenda
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 129/246/0/2

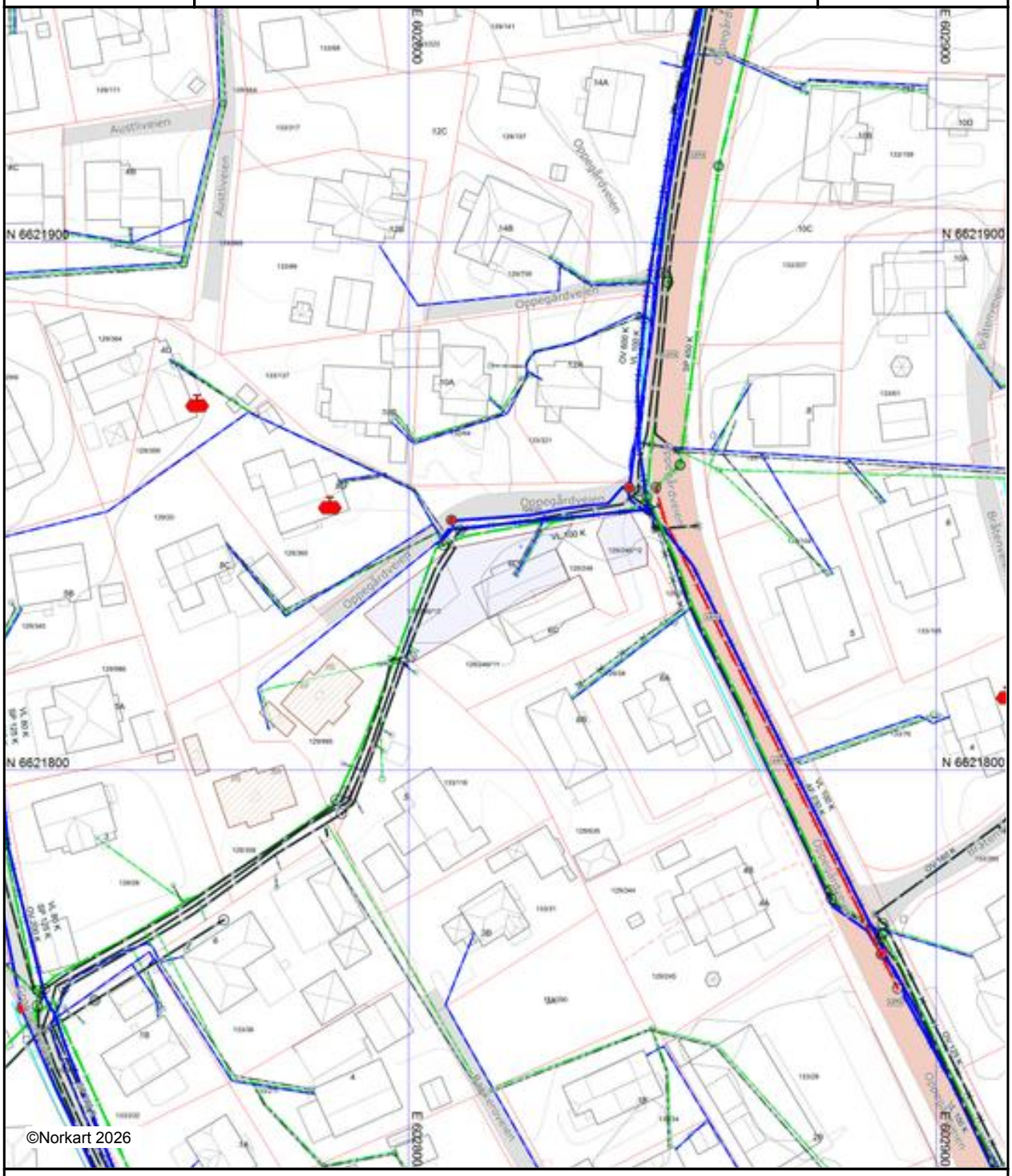
Adresse: Oppegårdveien 6D

Dato: 17.02.2026

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

Veggrøft åpen

Bygninger

Bygningsdelelinje

Taksprang Bunn

Bygning punkt

Takkant

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Vegg frittstående

Gatenavn

Adressenummer

Gårds-, og bruksnummer

Adresser

Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

Eiendomsgrense

Eiendomsgrense, usikker

Oljetank

Oljetank

Tiltak

Godkj. Nybygg

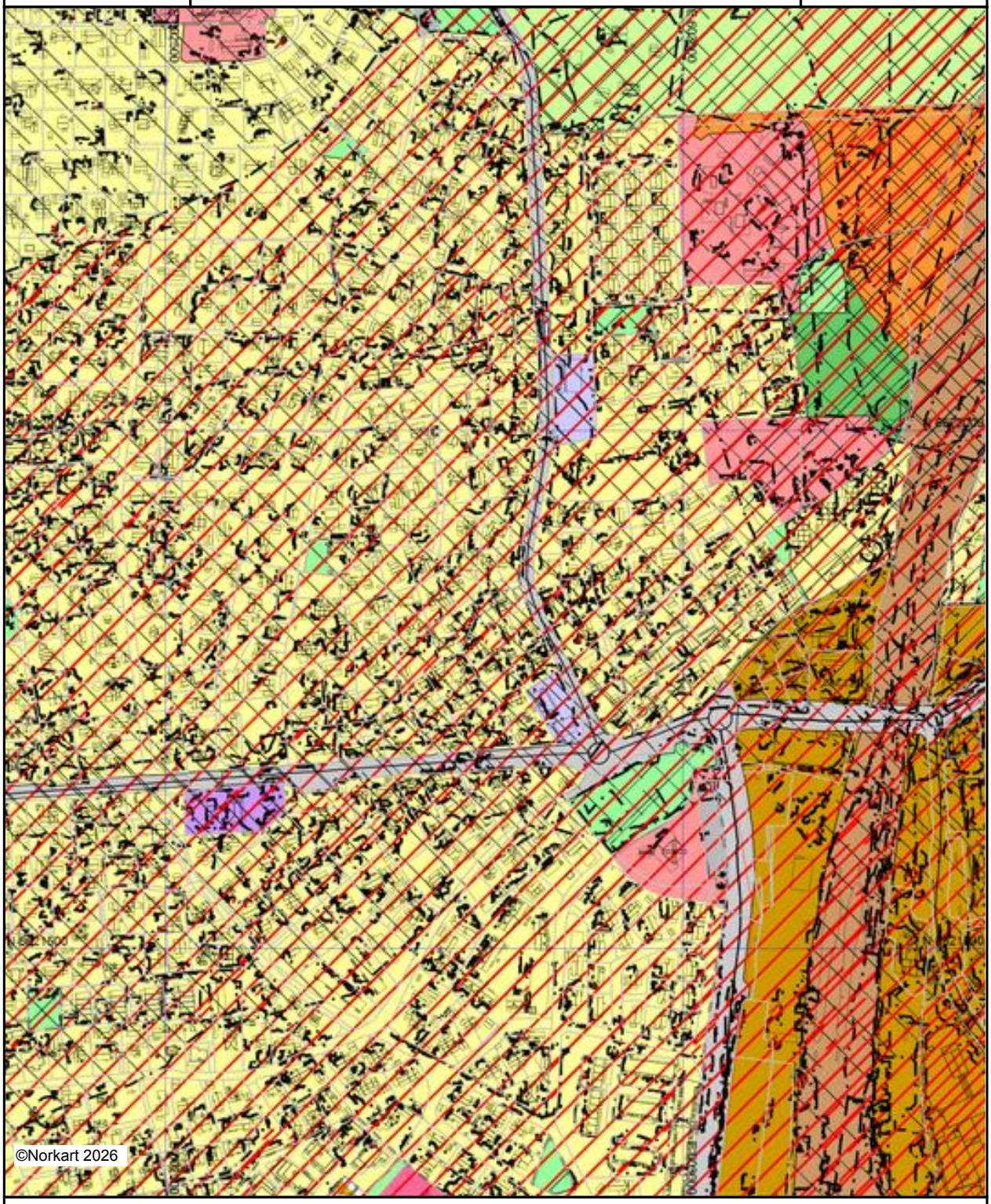
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 129/246/0/2
Adresse: Oppegårdveien 6D
Dato: 17.02.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Ark. L12/253

Vedtatt av
Ski kommunestyre
i møte 18.06.2008



SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR NORDBYVEIEN, SKI

Dato: 14.04.08
Plankartet er sist datert: 14.04.08
Endret: 19.01.10*

§1. AVGRENSNING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området gjelder disse bestemmelsene sammen med plan- og bygningsloven.

§2. REGULERINGSFORMÅL PBL § 25
Området er regulert til følgende formål:
Byggeområder (pbl § 25, 1. ledd nr 1)
- boligbebyggelse: B, frittliggende småhusbebyggelse
- boligbebyggelse: B
- forretning, kontor: F/K
- industri/ lager: I/L
- bensinstasjon

Offentlige trafikkområder (pbl § 25, 1. ledd nr 3)
- kjøreveg: TK
- fortau, gang/-sykkelveg: TG
- sykkelfelt: TS
- busstopp: TB
- annen veggrunn (grøft, skjæring, rabatt, refuge): TA

Spesialområder (pbl § 25, 1. ledd nr 6)
- frisiktsone ved veg

Fellesområder
- felles avkjørsel/ veg: FA

Kombinerte formål
- anleggsbelte/ riggområde

§3. FELLESBESTEMMELSER

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

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

c. Trafikkstøy
Miljøverndepartementets retningslinjer for arealbruk i støyutsatte områder (jfr Rundskriv T-1442) skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen. Rene miljø- , trafikksikkerhets- og gang-/sykkelvegtiltak som ikke gir merkbar støyøkning ved eksisterende virksomhet skal som hovedregel kunne gjennomføres uten samtidig utbedring av støyforholdene. Det vil imidlertid bli vurdert avbøtende tiltak når støyfølsom bebyggelse ligger i rød sone.

Ambisjonsnivået ved gjennomføring av planen er at *eksisterende bygninger* med støyfølsomme bruksformål

- ikke utsettes for merkbar støyøkning (mindre enn 3 dB)
- at utendørs støynivå på uteplass ikke overstiger L_{den} 65 dB
- at innendørs støynivå i rom med støyfølsom bruk ikke overstiger L_{den} 35 dB

Tiltak gjennomføres innenfor en teknisk, estetisk og økonomisk forsvarlig ramme. Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført innen ferdigstillelsen av veganlegget.

Støyskjermer og voller:
Høyde og utstrekning framgår av plankartet. Detaljert utforming av støyskjermer, herunder materialvalg, er vist i detaljplan datert 01.10.2006 og planbeskrivelsen.

Fasadetiltak og lokale skjermer:
For eiendommer som etter de fastlagte tiltakene likevel får støynivå over 65 dB, skal det gis tilbud om lokal skjerm og/eller fasadetiltak i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplanen. En oversikt over hvilke eiendommer dette gjelder, framgår av plankartet og beskrivelsen. Konkret utforming og utførelse av lokale støytiltak avklares i samråd med aktuell grunneier, og eventuelt gjennom byggesaksbehandling, dersom tiltaket er søknadspliktig. Ved fasadetiltak skal det sikres tilfredstillende ventilasjon i henhold til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.
Ny bebyggelse må ikke utsettes for støybelastning utover Miljøverndepartementets anbefalte retningslinjer.

d. Byggegrenser
Grense for bebyggelse langs Nordbyveien settes til 15 meter fra senter kjørebane.
(Målt horisontalt fra senterlinje veg.)

§4. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER: B
Byggeområdene omfatter arealer som i dag benyttes til boliger.
B1 (eiendom 129/240) omfatter areal som benyttes til gatekjøkken.
B2 er areal ervervet fra eiendommen 129/176 som legges til eiendommen 129/240.

DEFINISJONER

Frittliggende småhusbebyggelse *er eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger.*
Sekundærleilighet *er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds-, sove-, sanitærrom og bod. Sekundærleiligheten er vanligvis klart mindre enn hovedleiligheten og med bruksareal under 70 m². Det kan ikke innredes sekundærleilighet i tomannsbolig.*

Tomannsbolig *er to boenheter som er faktisk sammenbygd slik at de utgjør en bygning. Når to bygninger med en boenhet i hver er sammenkjedet med bod, garasje, o.l. regnes dette ikke som tomannsbolig eller frittliggende småhusbebyggelse, men som* ***sammenhengende bebyggelse.***

a. Bebyggelsens form

I området skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.

b. Tomteutnyttelse

Tillatt bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 24,0%, jf. Teknisk forskrift §3.2 og NS 3940. Ved lave èn-etasjes hus, det vil si hus med gesimshøyde under 3,5m og mønehøyde under 6,5m, kan det gis dispensasjon for tomteutnytting inntil 27,0%.

Garasje og uthus medregnes i BYA. Terrasse som på sitt høyeste rager mer enn 0,5m over terrenget regnes med i BYA.

Dersom det ikke bygges garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av BYA reserveres minst 42m² for senere bygging av garasje. Sekundærleilighet utløser ikke krav om reservasjon av ekstra garasjeareal. Ved tomannsboliger skal det reserveres minst 36m² pr. boenhet.

c. Gesims- og mønehøyder

Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m.

Takoppløft/ark tillates med inntil 1/3 av fasadelengden. Høyden på takoppløft/ark vil bare være begrenset av mønehøyde for den enkelte tomt. Gesimshøyde skal ikke gjelde for takoppløft/ark.

For garasje og frittliggende bod er maks. gesimshøyde 3,00m og maks mønehøyde 5,00m. Ved garasjer tillates ikke knevegg mot yttervegg. I sterkt skrånende terreng kan større høyder for garasjer godkjennes. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

d. Tomteareal

Minste netto tomteareal er 650m^2. Ved tomannsboliger er minste netto tomteareal 1000 m² eller 500 m^2 for hver parsell. Netto tomt er areal regulert til boligformål, ekskl. regulert veggrunn, fellesområde m.v.

e. Sammenhengende bebyggelse

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

f. Garasje/parkering

På hver tomt skal det være plass til minst én garasje og én biloppstillingsplass pr. bolig.

For sekundærleilighet kreves bare én parkeringsplass.

Garasje og parkering kan legges til fellesareal eller behovet kan dekkes på annen måte som kan godkjennes av planutvalget. Parkering kan legges i innkjørsel til garasje, dersom garasjen ikke har mer enn to bilplasser. Garasje og biloppstillingsplass skal vises på situasjonsplan for boligen.

Frittliggende garasje og bod kan plasseres inntil 5 meter fra regulert gjerdelinje langs kommunal og privat veg når den er plassert med utkjøring vinkelrett på vegen, og l,5 meter fra regulert gjerdelinje når utkjøring skjer skrått (inntil 40 nygrader) eller parallelt med vegen.

g. Estetikk

Bebyggelsen skal ha småhuskarakter. Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger, utformes på en slik måte at området som helhet fremstår med et godt preg.

Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med det opprinnelige huset. For fasadeendring og rehabilitering gjelder samme krav til estetikk som for nye hus.

Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, veier og liknende, skal innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng. Der eksisterende terreng gjør det naturlig skal bebyggelsen utføres med underetasje.

For eiendommer med bygning som er SEFRAK-registrert skal nytt tiltak ta hensyn til og tilpasses den SEFRAK-registrerte bygningen slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte.

h. Ubebygd areal

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

i. Dokumentasjon

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

§5. BYGGEOMRÅDER FOR FORRETNING/KONTOR: F/K

Byggeområdene omfatter arealer som i dag benyttes til forretning/kontor.

a. Formål

Området skal nyttes til forretning/kontor.

b. Utnyttingsgrad

Maksimal utnyttingsgrad er 0,30. Utnyttingsgrad beregnes her som forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelse og brutto grunnareal inklusiv halvparten av tilstøtende veg, maksimalt 10m.

c. Byggehøyder

Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer. Maks gesimshøyde: 6.00m. Maks takhøyde: 8.50m.

d. Evt. boliger i området

Det tillates innredet boliger i 2. etg.

e. Parkering

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

f. Krav til utomhusplan

Ved byggesaksbehandling skal det foreligge en utomhusplan for hele området. Planen skal vise bygningens plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering for kunder og ansatte, vareinntak med av- og pålessing samt utomhusarealer forøvrig. Utomhusarealene skal opparbeides parkmessig.

g. Utendørs lagring

Den ubebygde del av tomta kan ikke nyttes til lagring. Det faste utvalg for plansaker kan gjøre unntak for dette når lagring skjer iht. en plan godkjent av bygningsrådet.

§6. BYGGEOMRÅDER FOR INDUSTRI/LAGER: I/L
Byggeområdene omfatter arealer som i dag benyttes til industri/lager.

a. Formål

I området skal oppføres bygninger for lett industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg. Det faste utvalg for plansaker kan tillate forretningsvirksomhet i tilknytning til industrien i området. Virksomheter som etter utvalgets skjønn medfører ulemper for omgivelsene i form av støy, røyk, lukt, forurensning, o.a. tillates ikke.

b. Tomteutnytting
Utnyttelsesgraden skal være max. u=0,6, beregnet. i h.h.t. byggeforskriften (pr. 1983) kap.25.
Ved beregning av utnyttelsesgraden legges til grunn en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

c. Byggehøyde
Bebyggelsen skal ha flate tak. Maks. gesimshøyde: 6,00 meter.

d. Parkering
Det skal skaffes tilstrekkelig av- og pålessingsplass og parkeringsplass på egen grunn. Det skal være min. 1 parkeringsplass pr. 50 m² gulvareal, evt. tilstrekkelig antall plasser til å dekke behovet som virksomheten skaper.

e. Utomhusplan
Ved byggesaksbehandling skal det foreligge utomhusplan som viser bygningens høyde, utforming og plassering, avkjørsel til området, parkeringsplasser, av- og pålessingsplass etc. Planen skal være påført høyder på gårdsplasser og tilgrensende veger. Ubenyttet areal skal opparbeides parkmessig. Den ubebygde tomta kan ikke nyttes til lagring.

f. Atkomst
Området skal ha atkomst fra Myrvegen. Det tillates ikke atkomst fra Nordbyvn, rv.154.

g. Gjerde
Mot naboeiendommene skal oppsettes gjerde. Sammenhengende gjerder skal ha ensartet høyde, konstruksjon og farge.

§7. BYGGEOMRÅDER FOR BENSINSTASJON
Byggeområdene omfatter arealer som i dag benyttes til bensinstasjon.
Det tillates utkjøring til høyre direkte ut på Nordbyveien slik det gjøres i dag.

a. Formål

Området skal nyttes til bensin-/servicestasjon.

b. Utnyttingsgrad

Maks u-grad er 25% beregnet som forholdet mellom bebyggelsens grunnflate og netto tomt.

c. Byggehøyder

Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer. Maks gesimshøyde: 6,00 m. Maks takhøyde: 8,50 m.

d. Parkering

Det skal avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser iht. kommunal vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3.

e. Utomhusplan

Ved byggesaksbehandling skal det foreligge utomhusplan for hele området. Planen skal vise bygningers plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering for kunder og ansatte, vareinntak med av- og pålessing samt utomhusarealer for øvrig. Utomhusarealene skal opparbeides parkmessig.

f. Utendørs lagring

Den ubebygde del av tomta kan ikke nyttes til lagring. Det faste utvalg for plansaker kan gjøre unntak fra dette når lagring skjer iht. en plan godkjent av bygningsrådet.

§8. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER: TK, TG, TS, TB og TA

8.1 Offentlige trafikkområder omfatter veg med gang-/sykkelveg, gate med fortau, gatekryss, busstopp og nødvendige arealer til grøfter, ekstra snøopplag, skråninger, drenering og leskur, slik det fremgår av detaljplan datert 01.10.2006[1].

- Areal merket TK (kjøreveg) omfatter kjøreareal fra skulderkant til skulderkant evt fra kjørebanekant til kjørebanekant.
- Areal merket TG er gang- og sykkelveg og fortau
- Areal merket TS er sykkelfelt
- Areal merket TB er busstopp (busslomme eller stopp i vegbanen)
- Areal merket TA (annet vegareal) omfatter nødvendig areal til grøfter og skråninger, rabatter og refuger/ kanalisering i kryss.

8.2 Skråninger skal kunne justeres i den grad det er påkrevet som følge av uforutsigbare forhold som f.eks dybde til fjell, grunnforhold etc.

8.3 Anlegget og de enkelte elementer, bl.a støttemurer og leskur, skal gis en utforming som tilfredstiller rimelige skjønnhetshensyn, og må ikke virke skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene (jfr. PBL § 74).

§9. SPESIALOMRÅDER

I området merket anleggsbelte (rutete skravur) kan det midlertidig rankes stubber/røtter og matjord, bygges anleggsveger og lignende. Når anleggsarbeidene er ferdige skal området ryddes og tilbakeføres til opprinnelig formål.

§10. FELLESOMRÅDER

Areal merket felles avkjørsel/veg FA2 er felles adkomst for eiendommene 129/930, 29/748, 129/749, 129/747, 129/113, 129/750, 129/41, 129/34 og 129/757.

Areal merket felles avkjørsel/veg FA3 er felles adkomst for eiendommene 129/45, 129/180, 129/347, 129/16 og129/502.

Areal merket felles avkjørsel/veg FA4 er felles adkomst for eiendommene 129/760, 129/115, 129/606, 129/13, 129/56, 129/628, 129/291, 129/762, 129/207, 129/938 og 129/552.

Areal merket felles avkjørsel/veg FA5 er felles adkomst for eiendommene 129/7, 129/939, 129/15, 129/561, 129/728, 129/14, 129/21, 129/30, 129/541 og 129/243.

Areal merket felles avkjørsel/veg FA6 er felles adkomst for eiendommene136/18, 136/128, 136/127, 136/126, 136/123, 129/336, 129/337, 129/338, 129/43, 129/723, 129/23, 129/370, 129/6, 129/340, 129728, 133/232, 133/233 og 133/36.

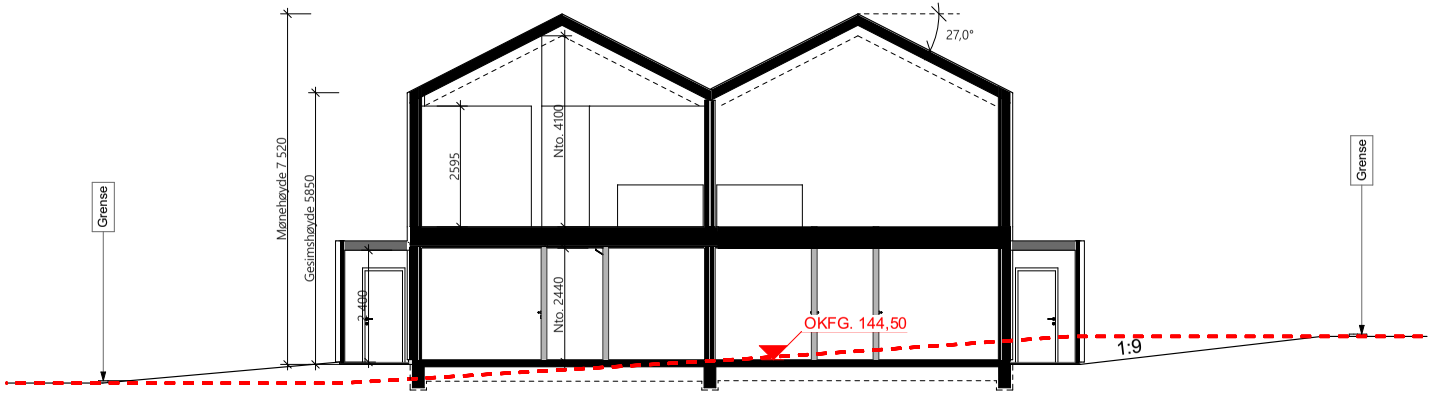
Areal merket felles avkjørsel/veg FA8 er felles adkomst for eiendommene 129/20, 129/360, 133/37, 133/64, 129/358 og 129/246.

Areal merket felles avkjørsel/veg FA9 er felles adkomst for eiendommene 136/117 og 136/47.

Areal merket felles avkjørsel/veg FA10 er felles adkomst for eiendommene 136/36 og 136/218.

Areal merket felles avkjørsel/veg FA11er felles adkomst for eiendommene 136/99, 133/262 og 133/37.

**Utfylling av bestemmelsene §§4,5,6,7 knyttet til områder for bebyggelse er gjort ved vedtak av plan- og bygningssjefen ved delegert myndighet 19.01.2010. Disse tilleggende tilsvarer bestemmelsene slik de var ved offentlig ettersyn, men ved en inkurie var dette falt ut i saksdokumentene ved kommunestyrets sluttbehandling av planen.)*



1:100 Snitt A

REVISJON:

Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse

PROSJEKT:
Oppegårdveien 8

TILTAKSHAVER:
Emma Eiendom AS

BYGGEPLASS:
Oppegårdveien 8
1400 Ski

G.NR/B.NR - KOMMUNE:
129/246-Nordre Follo

STATUS:
- ○ Skisseprosjekt
- ● Forprosjekt
- ○ Detaljprosjekt
- ○ Eksisterende
- ○ Som bygget
- ○ Illustrasjon

DATO: 25.05.2020
SIGN.: SSH
KONTROLL AV.: KONT.
MÅLESTOKK: **1:100** ved A3

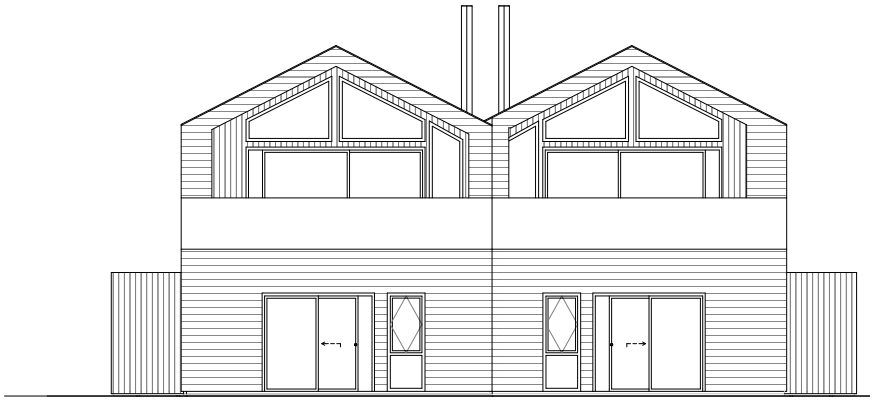
vårdal arkitekter
Komiveien 1, 3157 BARKÅKER
Tlf: 33 06 10 80
www.vaardal.as

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

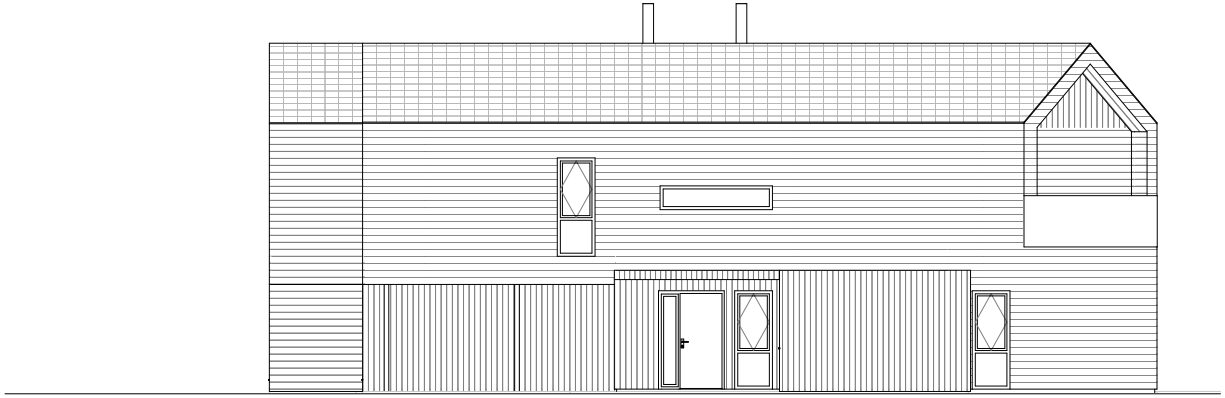
TEGNING:
Snitt A

PROSJEKTNR.: 21955
TEGNINGSNR.: A30-01

Z:\01 Vårdal Arkitekter\04 PROSJEKTER\25 21900-21999\21955- STD- Oppegårdveien 8\st. plan og tomming.pln



Fasade vest



Fasade nord

REVISJON:

	-
Dato:	Revisjonen gjelder:

PROSJEKT:
Oppegårdveien 8

TEGNING:
Fasade vest og nord

TILTAKSHAVER:
Emma Eiendom AS

BYGGEPLASS:
Hemløkka

STATUS:

- ○ Skisseprosjekt
- ● Forprosjekt
- ○ Detaljprosjekt
- ○ Eksisterende
- ○ Som bygget
- ○ Illustrasjon

DATO: 15.05.2020

SIGN.: SSH

KONTROLL AV: TOV

MÅLESTOKK: **1:100**

AREALTABELL:

Per leilighet	
1. etasje (eks. bod og carport)	66,7 m²
2. etasje	81,6 m²
Total Leil. (eks. bod og carport)	148,3 m²
Bod	5 m²
Carport	16 m²
P-rom (1. + 2. et.)	134 m²
BRA bygning (inkl. bod):	**312 m²**
Utv. overbygd areal:	52 m²
BYA totalt:	**240 m²**

vårdal arkitekter

Korniveien 1, 3157 Barkåker
Tlf. 33 06 10 80

post@vaardal.as

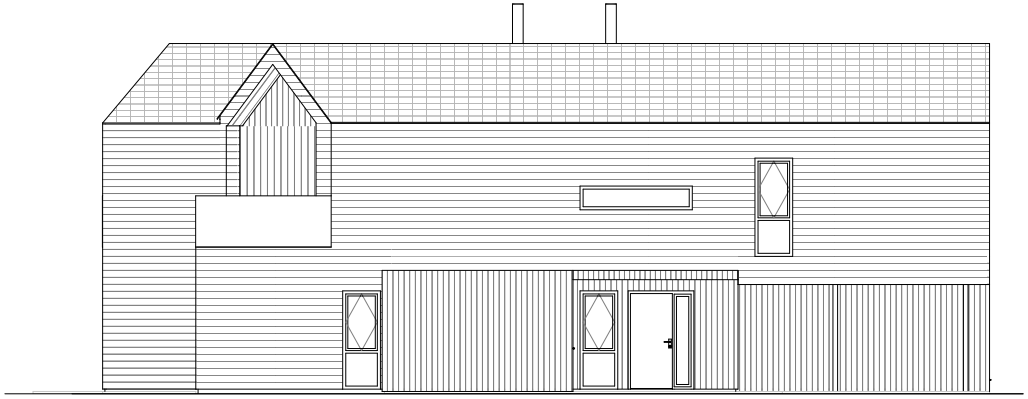
ID NR.: 21955

TEGNINGSNR.: E-03

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!



Fasade øst



Fasade syd

REVISJON:

	-
Dato:	Revisjonen gjelder:

PROSJEKT:
Oppegårdveien 8

TEGNING:
Fasade syd og øst

TILTAKSHAVER:
Emma Eiendom AS

BYGGEPLASS:
Hemløkka

STATUS:

- ○ Skisseprosjekt
- ● Forprosjekt
- ○ Detaljprosjekt
- ○ Eksisterende
- ○ Som bygget
- ○ Illustrasjon

DATO: 15.05.2020

SIGN.: SSH

KONTROLL AV.: TOV

MÅLESTOKK: **1:100**

AREALTABELL:

Per leilighet	
1. etasje (eks. bod og carport)	66,7 m²
2. etasje	81,6 m²
Total Leil. (eks. bod og carport)	148,3 m²
Bod	5 m²
Carport	16 m²
P-rom (1. + 2. et.)	134 m²
BRA bygning (inkl. bod):	**312 m²**
Utv. overbygd areal:	52 m²
BYA totalt:	**240 m²**

vårdal arkitekter
Komiveien 1, 3157 Barkåker
Tlf. 33 06 10 80
post@vaardal.as

ID NR.: 21955

TEGNINGSNR.: E-04

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

Utskriftsdato: 17.02.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	129	**Bruksnr.**	246	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Oppegårdveien 6D, 1423 SKI								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Eiendommen er ikke registrert med egen vannmåler.

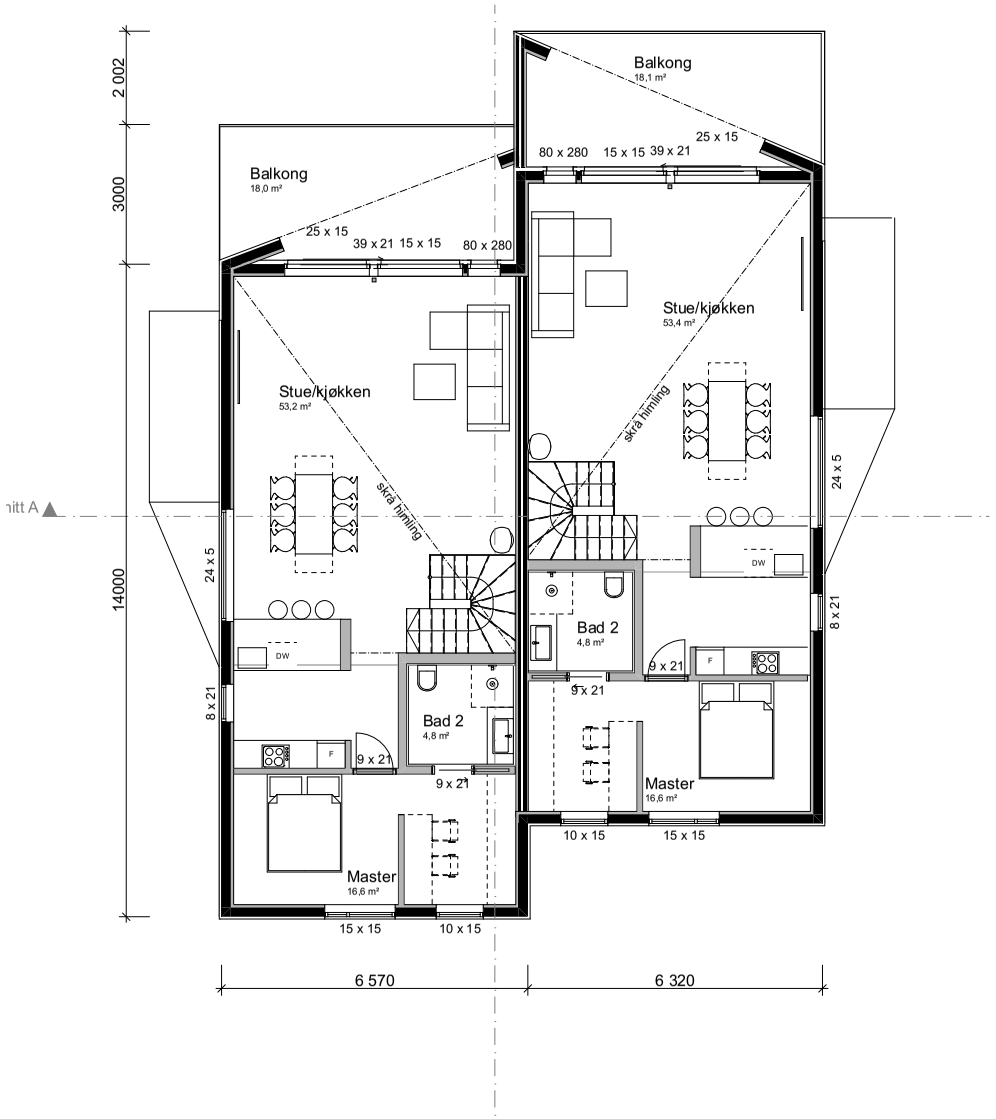
Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



REVISJON:	
	-
Dato:	Revisjonen gjelder:

PROSJEKT:
Oppegårdveien 8

TEGNING:
2. etasje

TILTAKSHAVER:
Emma Eiendom AS

BYGGEPLASS:
Hemløkka

STATUS:	DATO:
○ Skisseprosjekt ● Forprosjekt ○ Detaljprosjekt ○ Eksisterende ○ Som bygget ○ Illustrasjon	15.05.2020
	SIGN.: SSH
	KONTROLL AV: TOV
	MÅLESTOKK: **1:100**

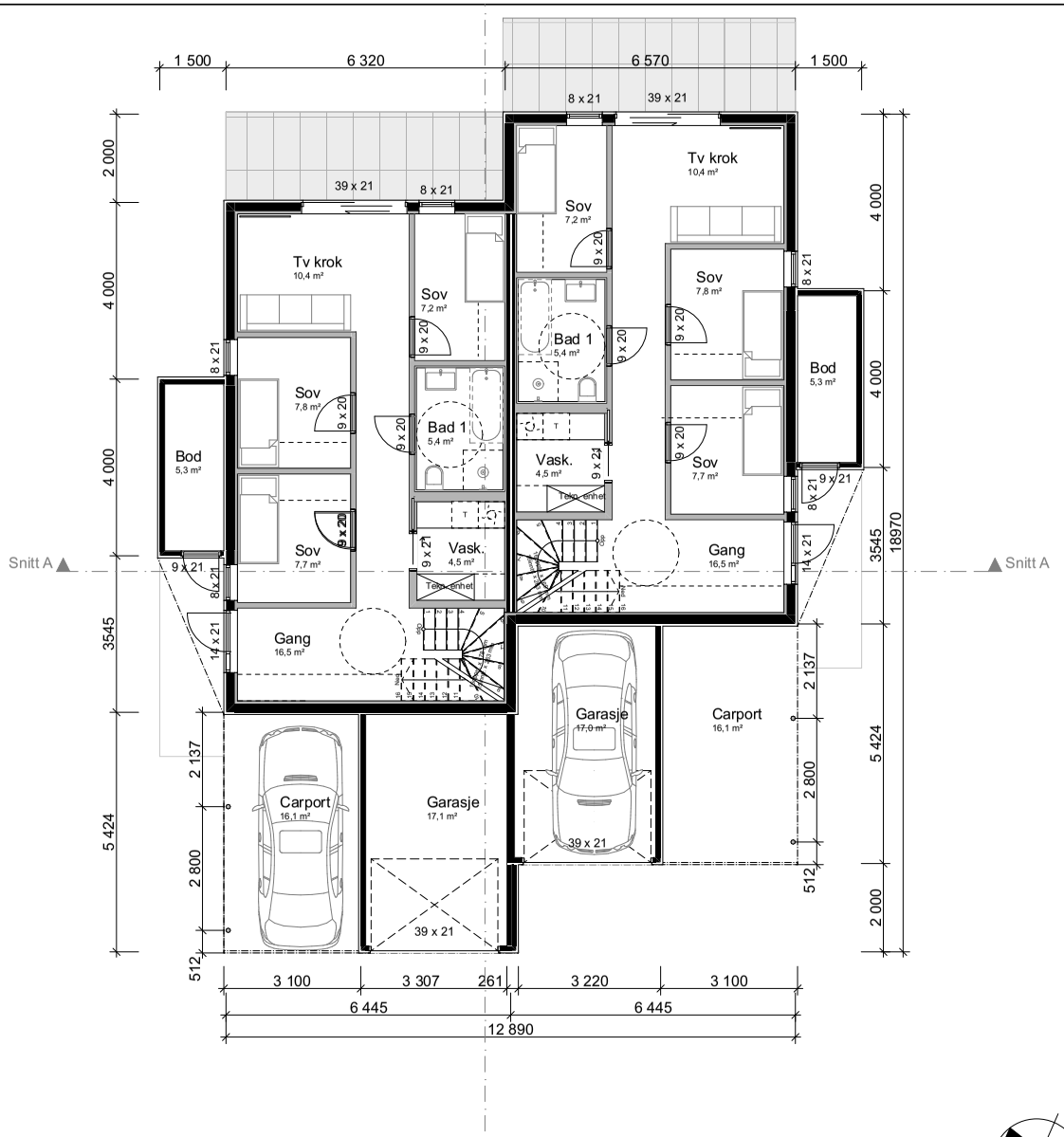
AREALTABELL:

Per leilighet	
1. etasje (eks. bod og carport)	66,7 m²
2. etasje	81,6 m²
Total Leil. (eks. bod og carport)	148,3 m²
Bod	5 m²
Carport	16 m²
P-rom (1. + 2. et.)	134 m²
BRA bygning (inkl. bod):	**312 m²**
Utv. overbygd areal:	52 m²
BYA totalt:	**240 m²**

vårdal arkitekter
Korniveien 1, 3157 Barkåker
Tlf. 33 06 10 80
post@vaardal.as

ID NR.:	TEGNINGSNR.:
21955	E-01

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!



REVISJON:

	-
Dato:	Revisjonen gjelder:

PROSJEKT:
Oppegårdveien 8

TEGNING:
1.etasje

TILTAKSHAVER:
Emma Eiendom AS

BYGGEPLASS:
Hemløkka

STATUS:

- ○ Skisseprosjekt
- ● Forprosjekt
- ○ Detaljprosjekt
- ○ Eksisterende
- ○ Som bygget
- ○ Illustrasjon

DATO: 15.05.2020

SIGN.: SSH

KONTROLL AV.: TOV

MÅLESTOKK: **1:100**

AREALTABELL:

Per leilighet	
1. etasje (eks. bod og carport)	66,7 m²
2. etasje	81,6 m²
Total Leil. (eks. bod og carport)	148,3 m²
Bod	5 m²
Carport	16 m²
P-rom (1. + 2. et.)	134 m²
BRA bygning (inkl. bod):	**312 m²**
Utv. overbygd areal:	52 m²
BYA totalt:	**240 m²**

vårdal arkitekter
Komiveien 1, 3157 Barkåker
Tlf. 33 06 10 80
post@vaardal.as

ID NR.: 21955

TEGNINGSNR.: E-01

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

Nordre Follo kommune

Byggesaksbehandling

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
BYGG-20/01875-19		Geir Petterson	03.08.2021

Ferdigattest til oppføring av vertikaldelt tomannsbolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	129 / 246 / 0 / 0
Adresse:	Oppegårdveien 6 C og 6 D
Ansvarlig søker:	VÅRDAL ARKITEKTER AS
Tiltaket gjelder:	Oppføring av vertikaldelt tomannsbolig
Tiltakshaver:	EMMA EIENDOM AS
Tillatelse til tiltak:	22.9.2020
Midlertidig brukstillatelse 6 D:	1.6.2021

Vedtak

Nordre Follo kommune gir ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 til oppføring av vertikaldelt tomannsbolig i Oppegårdveien 6 C og 6 D. Ferdigattesten er svar på søknad mottatt 16.7.2021.

Klage

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

Kommunens kommentar

Søknad om ferdigattest er mottatt 16.7.2021. Med søknaden bekrefter de ansvarlige å ha ferdigstilt tiltaket i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Kommunen gir ferdigattest på dette grunnlaget.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er godkjent og gjelder for tiltaket:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdokument
Situasjonsplan	A-10-01	30.6.2020	20/1875-1
Utomhusplan	A-10-01	17.9.2020	20/1875-10
Plan 1. etasje	E-01	30.6.2020	20/1875-1

Plan 2. etasje	E-01	30.6.2020	20/1875-1
Snitt A	A30-01	30.6.2020	20/1875-1
Fasade nord og vest	E-03	30.6.2020	20/1875-1
Fasade sør og øst	E-04	30.6.2020	20/1875-1
Terrengprofiler	A40-01	30.6.2020	20/1875-1

Ansvar

Endelig gjennomføringsplan er journalført i saksdokument 20/1875-18. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, nr. 3, datert 16.7.2021, til grunn for ferdigattesten.

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

Med hilsen

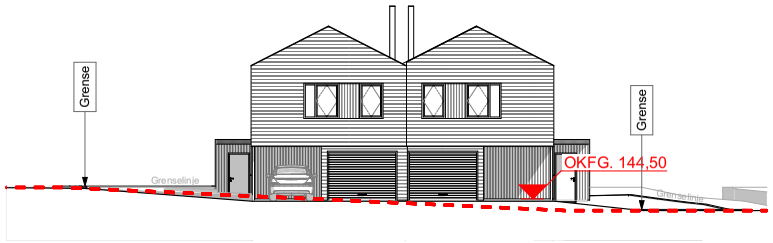
Geir Petterson
Samfunnsgeograf, saksbehandler

Karen Zwicky Knobel
Virksomhetsleder Byggesak

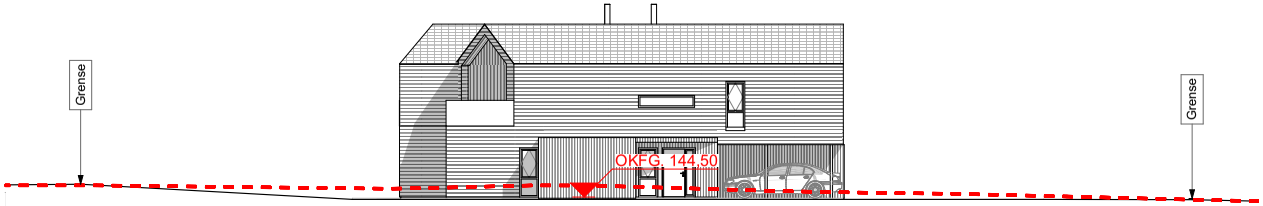
Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
VÅRDAL ARKITEKTER AS

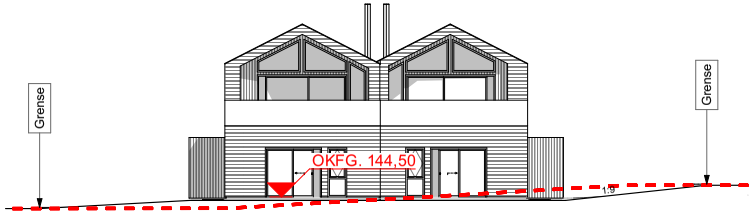
Kopi til:
EMMA EIENDOM AS



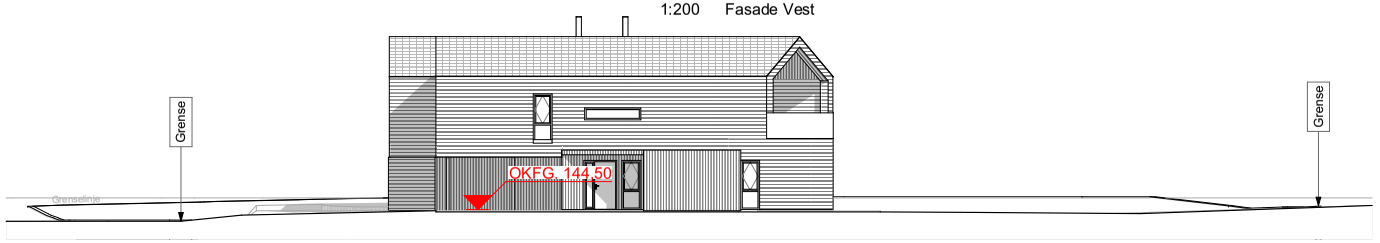
1:200 Fasade Øst



1:200 Fasade Sør



1:200 Fasade Vest



1:200 Fasade Nord

REVISJON:

Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse

PROSJEKT:
Oppegårdveien 8

TILTAKSHAVER:
Emma Eiendom AS

BYGGEPLASS:
Oppegårdveien 8
1400 Ski

G.NR/B.NR - KOMMUNE:
129/246-Nordre Follo

STATUS:

- ○ Skisseprosjekt
- ● Forprosjekt
- ○ Detaljprosjekt
- ○ Eksisterende
- ○ Som bygget
- ○ Illustrasjon

DATO: 25.05.2020

SIGN.: SSH

KONTROLL AV: KONT.

MÅLESTOKK: **1:200** ved A3

vårdal arkitekter
Komiveien 1, 3157 BARKÅKER
Tlf: 33 06 10 80
www.vaardal.as

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

TEGNING:
Alle terrengprofiler

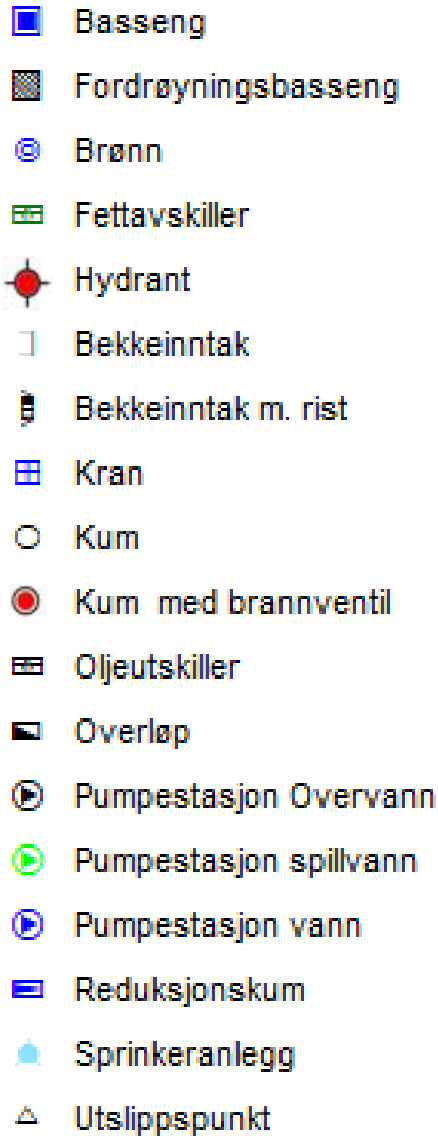
PROSJEKTNR.: 21955

TEGNINGSNR.: A40-01

Z:\01 Vårdal Arkitekter\04 PROSJEKTER\25 21900-21999\21955- STD- Oppegårdveien 8\sd_plan og terreng.pln

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

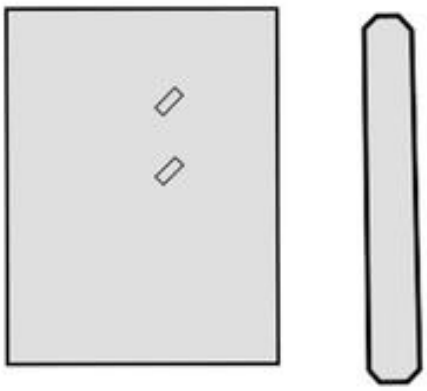
Listen over mest brukte symboler vises her, men er ikke komplett.





Punktkonstruksjon

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



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613282697
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
922092648	NORDRE FOLLO KOMMUNE	Postboks 3010, 1402 SKI

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
915749577	EMMA EIENDOM AS		Lysneveien 31B, 1423 SKI

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3020	129	246

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3020	129	246	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Ja
3020	129	246	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 856880 Tinglyst: 12.07.2021
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/856880/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-19 09:15

VEDLEGG 1.

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn Nordre Follo	Kommunens adresse Oppegårdveien 6C og 6D	Kontaktperson Yngvar Stenersen

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn EMMA Eiendom AS	Fødselsnr./Org.nr. 915749577	E-postadresse yngvar@emmaeiendom.no	
Adresse Lysneveien 31B	Postnummer 1423	Poststed Ski	Telefonnummer 92831197

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. 3020	Kommunens navn Follo	Gårdsnr. 129	Bruksnr. 246	Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
915 749 577	EMMA Eiendom AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

Seksjons-nummer

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

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

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

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

Dato	Innsenderens underskrift
22/4-2021	Yngvar Stenersen

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

Side **1** av **4**

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
22/4-2021	Ingvar Stenersen

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

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

c) Sameiets vedtekter

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

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

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

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Ski 22.04.21	Ynvar Stenersen	YNGVAR STENERSEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

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

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3020	Nordre Follo	129	246	

Dato	Underskrift	Stempel
14.5.21	Torunn Sæther	Nordre Follo kommune Geodata og oppmåling Po... 3010 ...402 Ski Org.nr. 922 092 648

Dato	Innsenderens underskrift
22/4-2021	Ynvar Stenersen

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

Side **3** av **4**

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

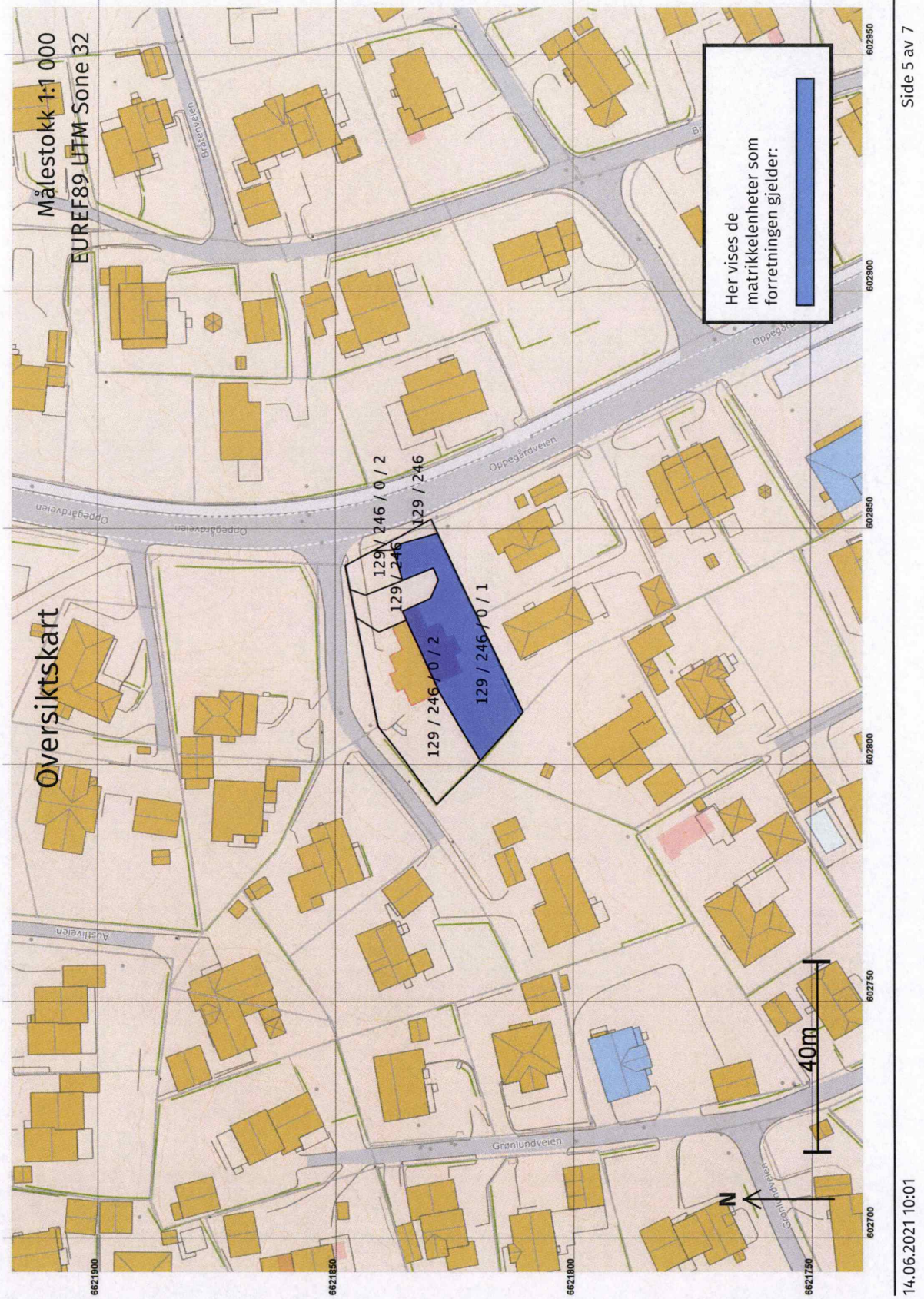
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

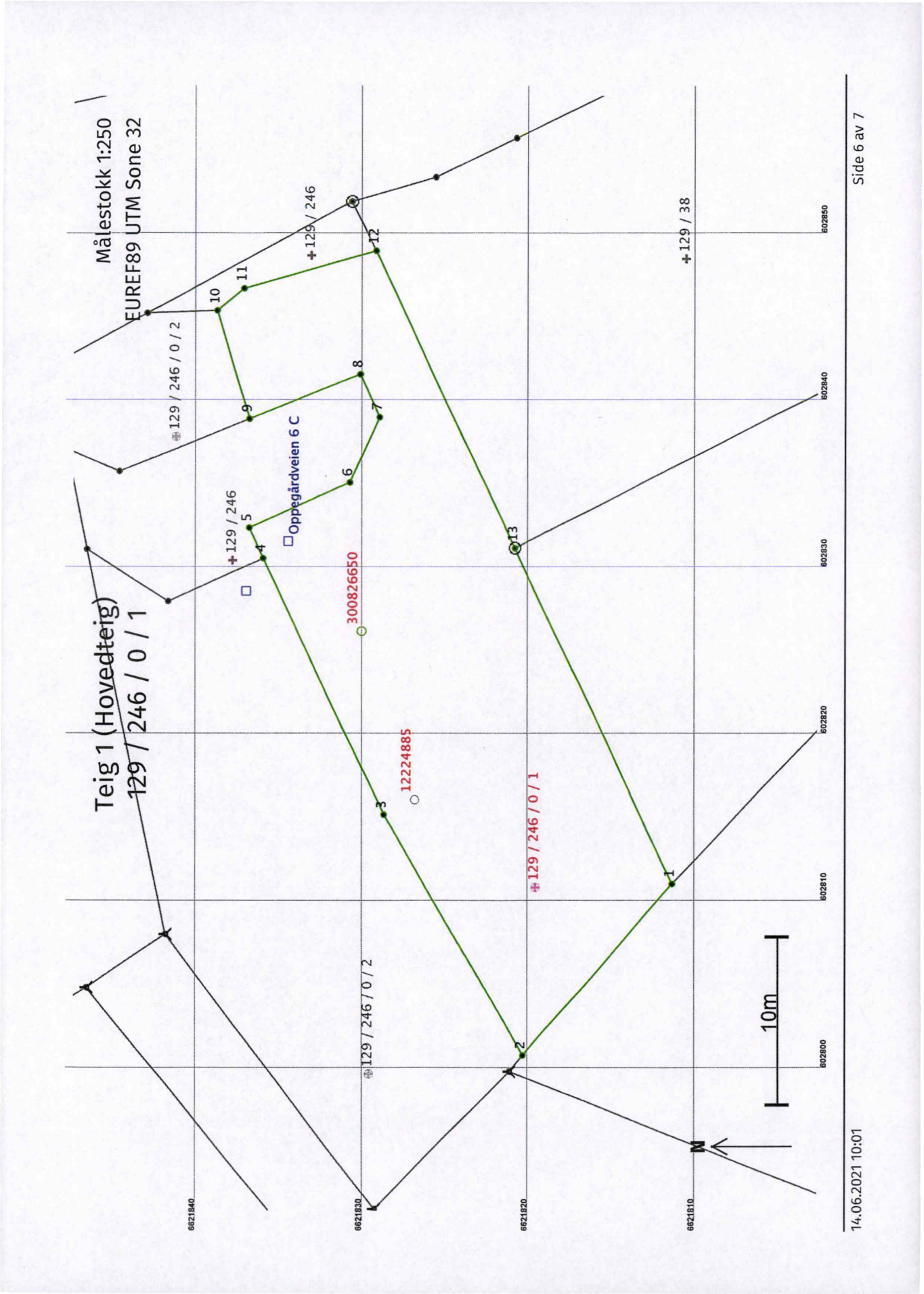
Seksjons-nummer		**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring		**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

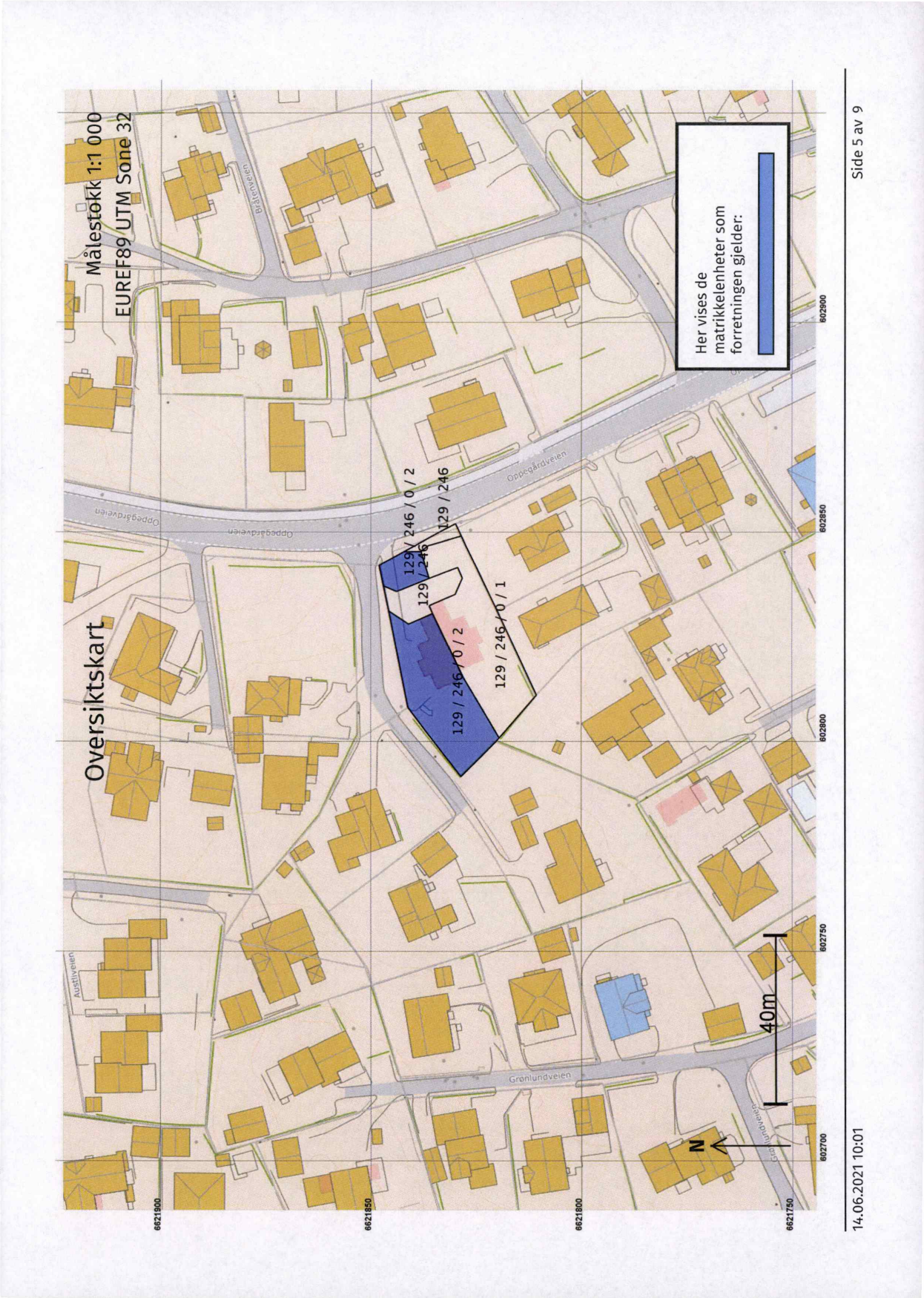
Dato	Innsenderens underskrift
22/4-2021	Ingunn Stenersen

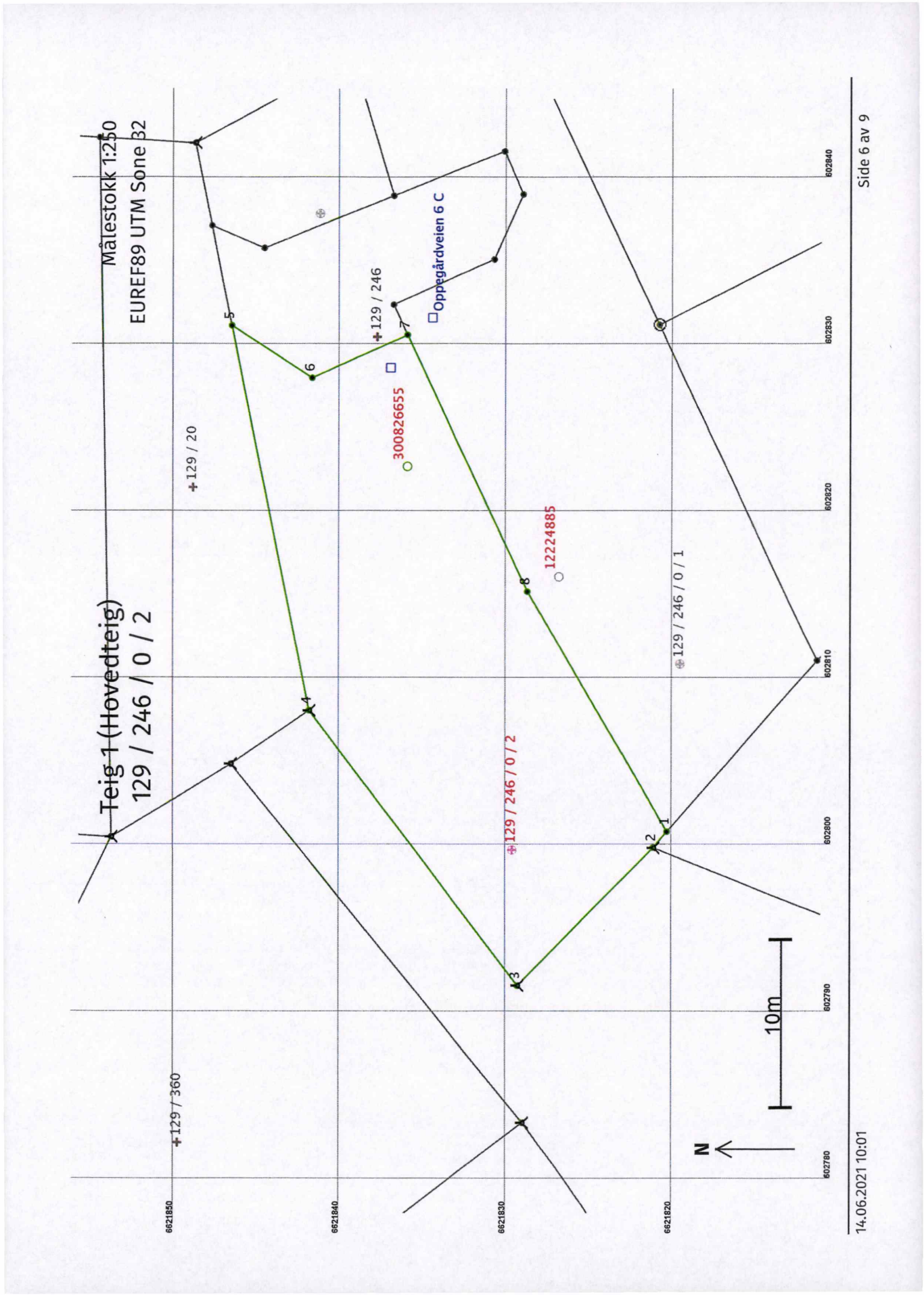
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

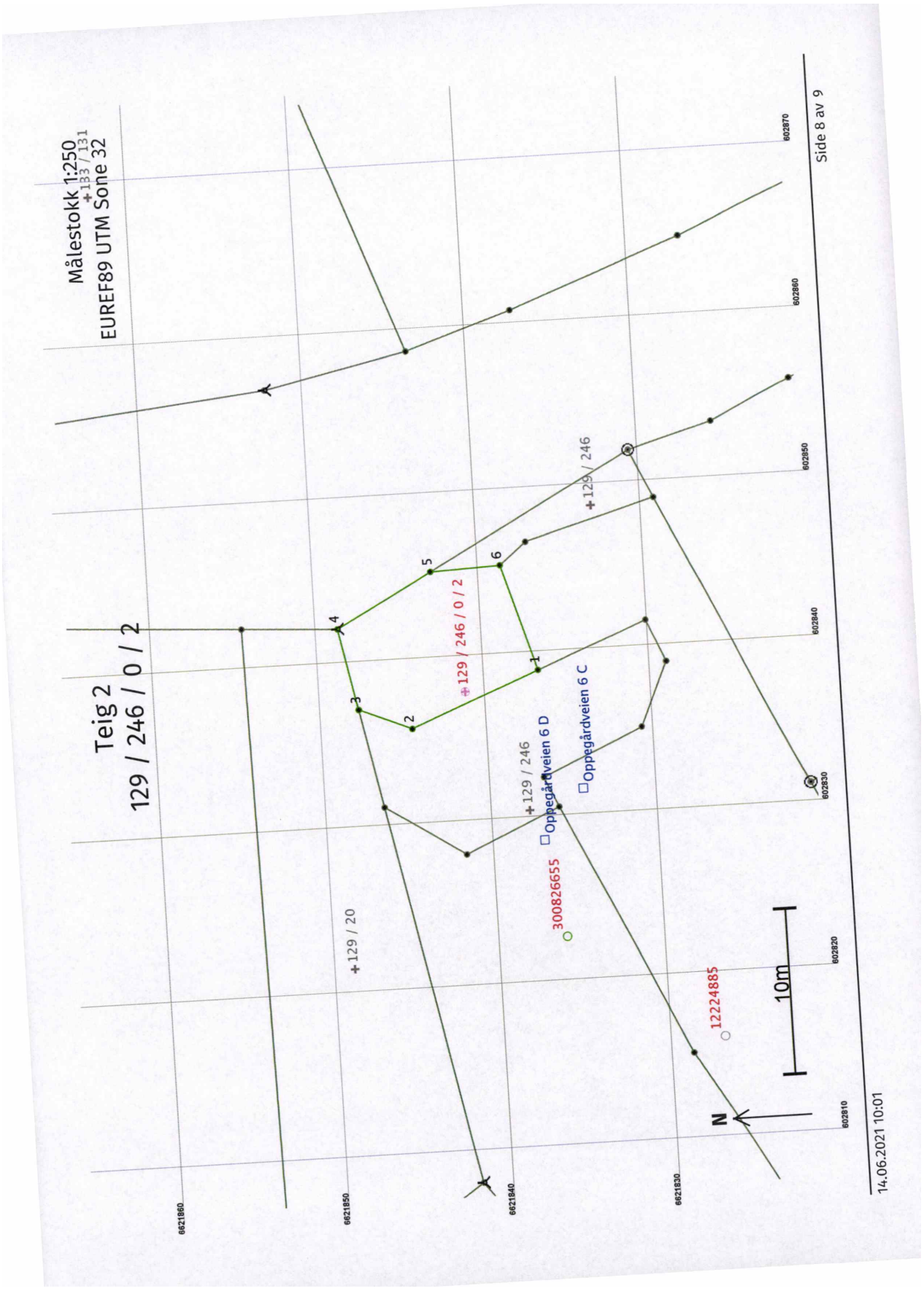
Side **4** av **4**


Oversiktskart
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
Her vises de matrikkelenheter som forretningen gjelder:
129 / 246 / 0 / 2
129 / 246
129 / 246
129 / 246 / 0 / 2
129 / 246 / 0 / 1
Oppegårdveien
Grønlundveien
Austliveien
40m
N
602950
602900
602850
602800
602750
602700
6621900
6621850
6621800
6621750
14.06.2021 10:01
Side 5 av 7

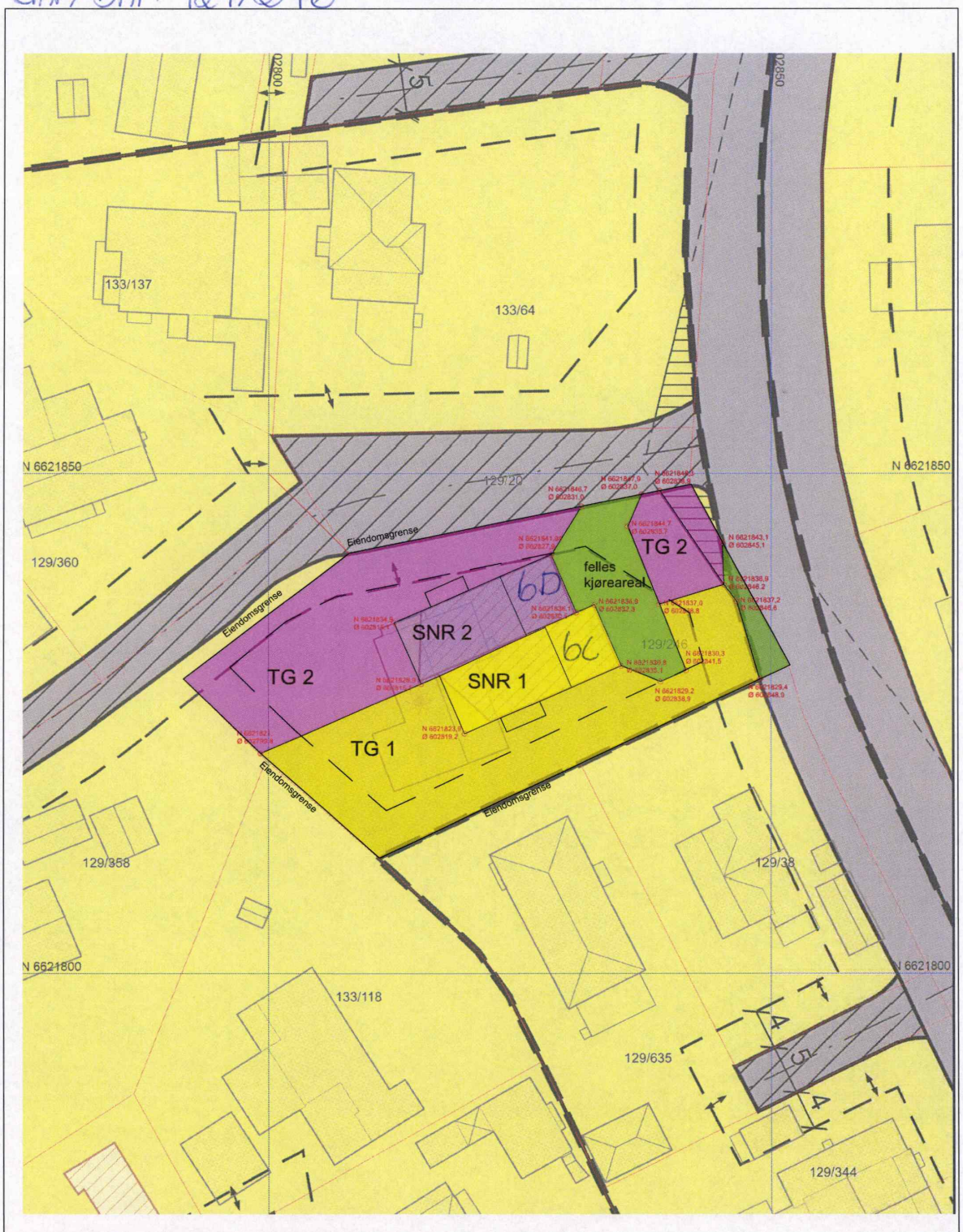

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
Teig 1 (Hovedteig)
129 / 246 / 0 / 1
129 / 246 / 0 / 2
129 / 246
Oppegårdveien 6 C
300826650
12224885
129 / 246 / 0 / 1
129 / 38
10m
N
14.06.2021 10:01
Side 6 av 7


Oversiktskart
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
Her vises de matrikkelenheter som forretningen gjelder:
129 / 246 / 0 / 2
129 / 246
129 / 246
129 / 246 / 0 / 1
129 / 246 / 0 / 2
Oppegårdveien
Oppegårdveien
Oppegårdveien
Austliveien
Grønlundveien
Grønlundveien
40m
N
602900
602850
602800
602750
602700
6621900
6621850
6621800
6621750
Side 5 av 9
14.06.2021 10:01


Teig 1 (Hovedteig)
129 / 246 / 0 / 2
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
Oppegårdveien 6 C
300826655
12224885
129 / 246 / 0 / 2
129 / 246 / 0 / 1
129 / 246
129 / 20
129 / 360
10m
N
14.06.2021 10:01
Side 6 av 9


Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
Teig 2
129 / 246 / 0 / 2
129 / 246 / 0 / 2
129 / 20
129 / 246
129 / 246
300826655
12224885
Oppegårdveien 6 D
Oppegårdveien 6 C
10m
N
14.06.2021 10:01
Side 8 av 9

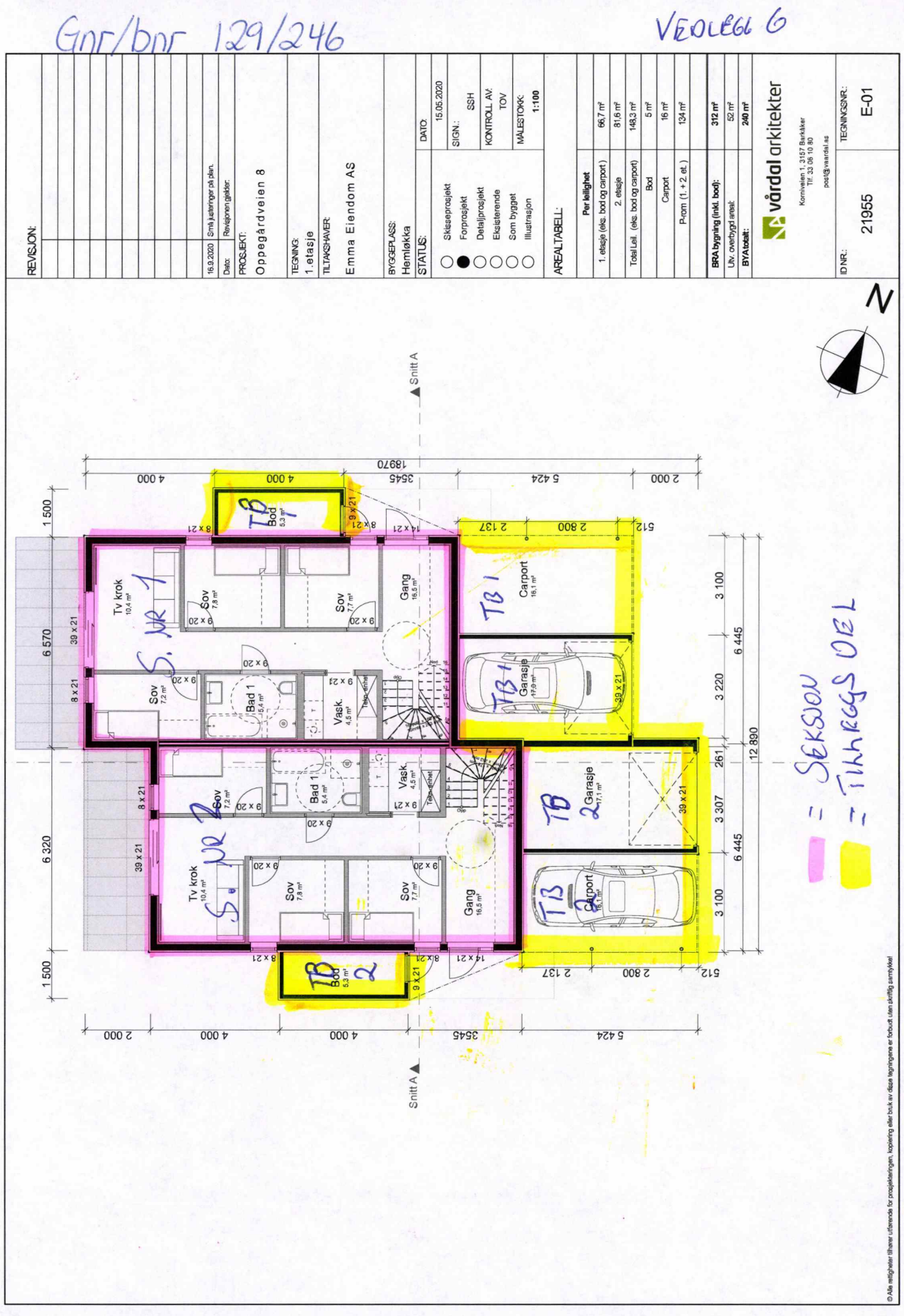
Gnr/bnr 129/246

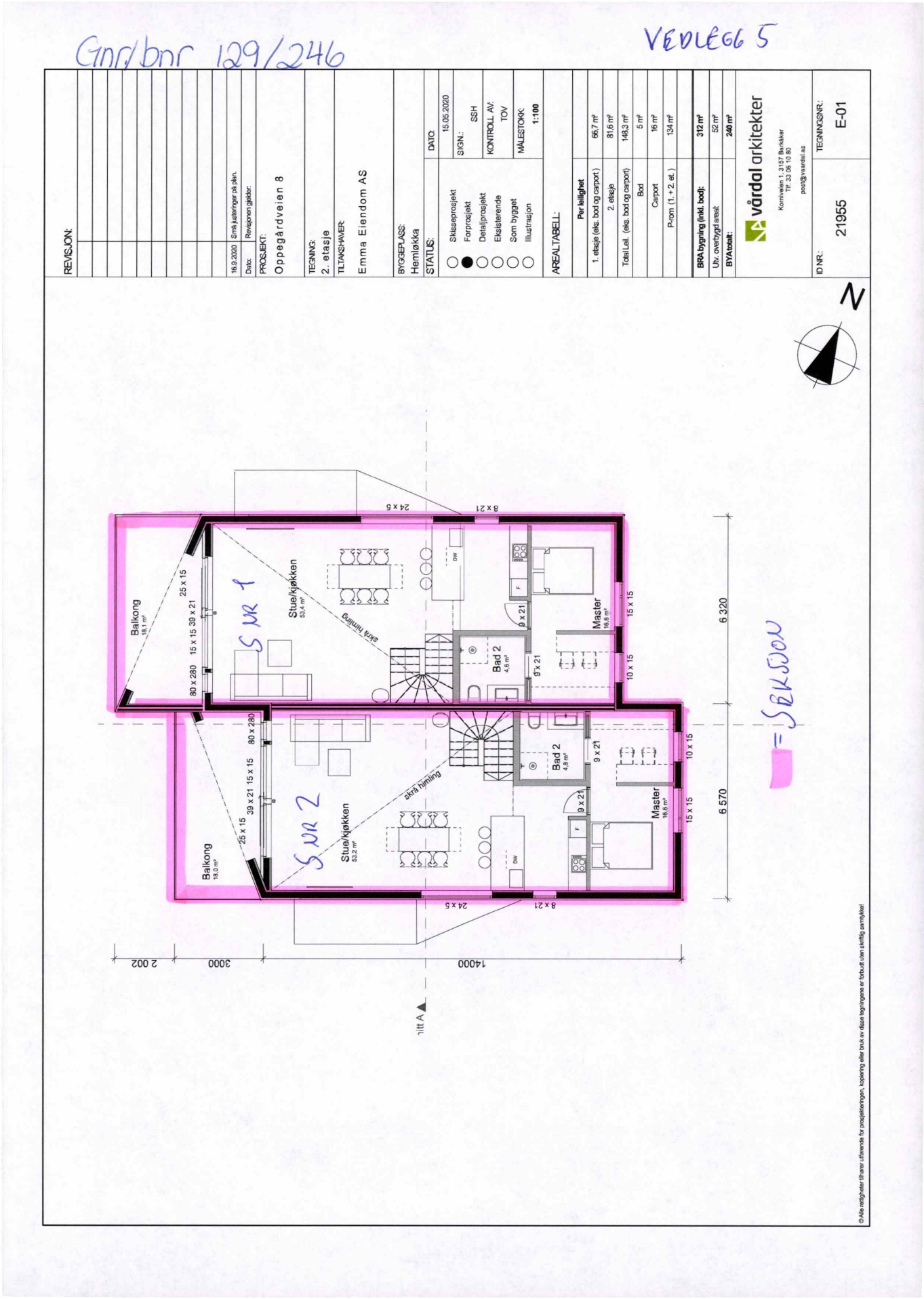


NB! Stigningsforhold og opparbeidelse av adkomst må utføres iht. forskrift

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

SITUASJONSPLAN	TILTAKSHAVER: Emma Eiendom AS	MÅLESTOKK: 1:500 ved A4					PROSJEKTNR.: 21955
vårdal arkitekter post@vaardal.as, www.vaardal.as	BYGGEPLASS: Oppegårdveien 8 1400 Ski 129/246-Nordre Follo	DATO: 25.05.2020 SIGN.: SSH KONT.: KONT.	B	SSH	22.4.21	Justering UA	TEGNINGSNR.: A10-03
			Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse	


Gnr/bnr 129/246
VEDLEGG 6
REVISJON:
16.9.2020 Små justeringer på plan.
Dato: Revisjonen gjelder:
PROSJEKT: Oppegårdveien 8
TEGNING: 1.etasje
TILTAKSHAVER: Emma Eiendom AS
BYGGEPLASS: Hemløkka
STATUS: Skisseprosjekt, Forprosjekt, Detaljprosjekt, Eksisterende, Som bygget, Illustrasjon
DATO: 15.05.2020
SIGN.: SSH
KONTROLL AV: TOV
MÅLESTOKK: 1:100
AREALTABELL:
Per leilighet
1. etasje (eks. bod og carport) 66,7 m²
2. etasje 81,6 m²
Total Leil. (eks. bod og carport) 148,3 m²
Bod 5 m²
Carport 16 m²
P-rom (1.+2. et.) 134 m²
BRA bygning (inkl. bod): 312 m²
Utv. overbygd areal: 52 m²
BYA totalt: 240 m²
vårdal arkitekter
Kornveien 1, 3157 Barkåker
Tlf: 33 06 10 00
post@vaardal.as
ID NR.: 21955
TEGNINGSNR.: E-01
N
Snitt A
Bod 5,3 m²
Tv krok 10,4 m²
Sov 7,8 m²
Sov 7,7 m²
Gang 16,5 m²
Sov 7,2 m²
Bad 1 5,4 m²
Vask. 4,5 m²
Carport 16,1 m²
Garasje 17,9 m²
Garasje 17,1 m²
Carport 16,1 m²
18370
4 000
3545
5 424
2 000
1 500
6 570
6 320
3 100
3 220
6 445
12 890
3 307
261
2 137
2 800
512
= SEKSJON
= TILHØRIGHET
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!


Gnr/bnr 129/246
VEDLEGG 5
REVISJON:
16.9.2020 Små justeringer på plan.
Dato: Revisjonen gjelder:
PROSJEKT: Oppegårdveien 8
TEGNING: 2. etasje
TILTAKSHAVER: Emma Eiendom AS
BYGGEPLASS: Hemløkka
STATUS: Skisseprosjekt Forprosjekt Detaljprosjekt Eksisterende Som bygget Illustrasjon
DATO: 15.05.2020
SIGN.: SSH
KONTROLL AV: TOV
MÅLESTOKK: 1:100
AREALTABELL:
Per leilighet
1. etasje (eks. bod og carport) 66,7 m²
2. etasje 81,6 m²
Total Leil. (eks. bod og carport) 148,3 m²
Bod 5 m²
Carport 16 m²
P-rom (1.+2. et.) 134 m²
BRA bygning (inkl. bod): 312 m²
Utv. overbygd areal: 52 m²
BYAtotalt: 240 m²
vårdal arkitekter
Kornveien 1, 3157 Barkåker
Tlf. 33 06 10 80
post@vaardal.as
ID NR.: 21955
TEGNINGSNR.: E-01
N
SNR 1
SNR 2
Balkong 18,1 m²
Stue/kjøkken 53,4 m²
Bad 2 4,8 m²
Master 15,6 m²
Balkong 18,0 m²
Stue/kjøkken 53,2 m²
Bad 2 4,8 m²
Master 15,6 m²
skrå himling
skrå himling
24 x 5
8 x 21
80 x 280
25 x 15
15 x 15
39 x 21
9 x 21
10 x 15
6 320
6 570
2 002
3000
14000
= SNITT A
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

Gr. kvittert

STATENS KARTVERK

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt.~~
960 507 878
org.nr./fødselsnr.

SKI KOMMUNE
SAKSNR. 13/734-19
01 SEPT. 2014
ARK KODE H32
SAKSBEHANDLER SOLEND

Jnr. 13.2

Avtale

I forbindelse med at Ski kommune skal rehabilitere vann og avløpsledninger i området langs Nordbyveien mellom kommunegrense mot Ås og Oppegårdsveien er det inngått følgende avtale mellom:

Helge Johannes Nyborg (heretter kalt grunneier) som eier av eiendommen gnr. 129 bnr. 246 i Ski kommune og **Ski kommune v/kommunalteknisk virksomhet**, er det enighet om følgende punkter:

Rettigheter til legging av ledningsanlegg:

1. Ski kommune gis rett til å legge og ha liggende vann- og avløpsledninger over eiendommen gnr/bnr 129/246, som vist på vedlagt kartutsnitt.
2. Ski kommune gis fri adkomst for fremtidig tilsyn, vedlikehold og nødvendig fornyelse/renovering av ledningene med tilhørende anlegg. I akutte tilfeller, for eksempel ledningsbrudd gis Ski kommune til enhver tid adkomst til ledningsanlegget for nødvendig reparasjon. Grunneier skal om mulig varsles umiddelbart. Ikke akutte inngrep skal skje i samråd med grunneier for å sikre minst mulig ulemper for grunneier.

Gjennomføring av anlegget:

3. Det tas forbehold om mindre endringer av trasévalg dersom dette skulle vise seg nødvendig pga. terreng og/eller grunnforhold.
4. Det beslaglegges et midlertidig anleggsområde langs ledningstraseen med en bredde på 8 meter, se vedlagt kartutsnitt.
5. Det settes opp ett midlertidig anleggsgjerde mellom anlegget og resterende eiendom.
6. All anleggstrafikk skal skje innenfor anleggsbeltet.
7. Dersom rehabiliteringen av ledninger medfører at drensledninger, vannledninger, elektriske anlegg, herunder telefon må omlegges besørger og bekoster kommunen dette. Fremtidig vedlikehold av de omlagte ledninger påhviler dog fortsatt ledningseier.
8. Eventuelle trær som må felles i traséen, kvistes og legges igjen på et av grunneier anvist sted.
9. Berørt område istandsettes/planeres i den stand det var før anleggsstart, med de tekniske installasjoner som evt. er der, i den grad dette er mulig, uten opphold. Dette gjelder også ved senere reparasjoner. Eventuelle skader som måtte oppstå under anleggsarbeidet skal uten unødig opphold utbedres og bekostes av kommunen.

Doknr: 111517 Tinglyst: 06.02.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Klausulert område:

10. Etter at ledningen er lagt, vil det bli klausulert et belte på til sammen 8 meter, 4 meter på hver side av ledningens senterlinje med byggeforbud. Terrenget må ikke senkes eller påfylles uten skriftlig samtykke fra Ski kommune. Ved behov for gravearbeid på det klausulerte området, må grunneier kontakte Ski kommune for lokalisering og påvising av ledningsnettet. Kommunen skal vederlagsfritt påvise, samt gi nødvendige opplysninger om anlegget og anvise tiltaket. Grunneier er uten ansvar for skader på ledningsnettet som skyldes normal bruk av eiendommen.

Grunneiers avtalekontakt:

11. Ski kommune ved kommunalteknisk virksomhet er den virksomhet grunneier skal henvende seg til i alle spørsmål som gjelder ledningsnettet og praktisering av denne avtalen.

Særlige kontraktsvilkår:

12. Denne avtalen kan tinglyses som en heftelse på eiendommen. Omkostninger forbundet med tinglysning dekkes av kommunen.

Sted: Ski Dato: 22.9

[redacted]

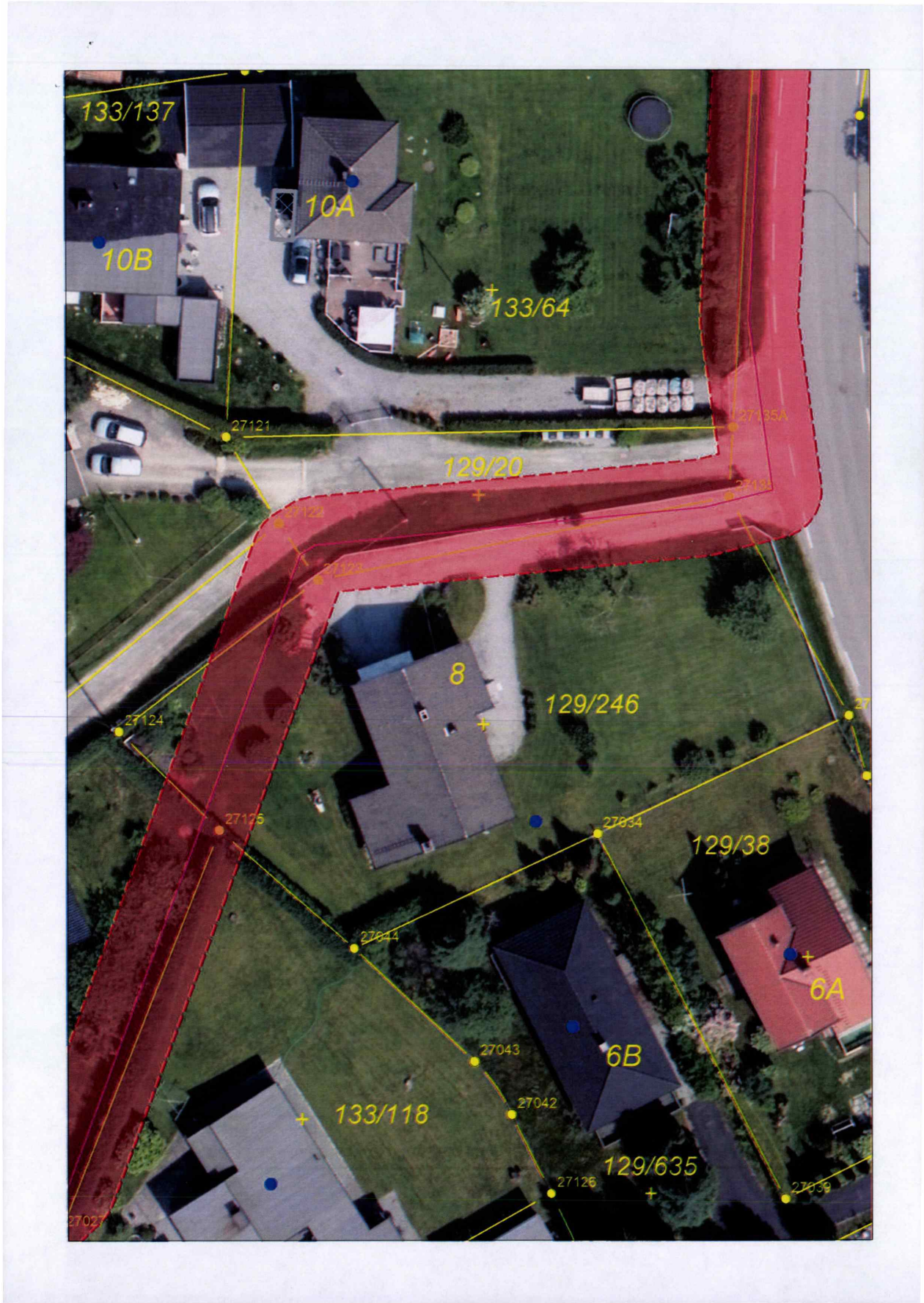
250327 [redacted]

Sted: ski Dato: 25.09.14

Ski kommune

960507878

SKI KOMMUNE
VIRKSOMHET
KOMMUNALTEKNIKK


133/137
10A
10B
133/64
27121
27135A
129/20
27122
27123
8
129/246
27124
27125
27134
129/38
27044
6A
6B
27043
27042
133/118
129/635
27126
27039

Indre Follo Sorenskriverembete
Dagbok nr. 2140 19 59

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen ..... g.nr. 129 br.nr. 246 i Ski er kjent med at tillatelse til ..... bebyggelse ..... av denne eiendom er gitt på følgende vilkår:

1. Som adkomstveg godkjennes Oppegårdvegen med den nåværende bredde.

.....

.....

.....

2. For eiers regning xxxx

Indre Follo Sorenskriverembete.
Dagbok nr. 214 19 59
2/5

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen ..... g.nr. 129 br.nr. 104
i Ski er kjent med at tillatelse til ..... bebyggelse .....
av denne eiendom er gitt på følgende vilkår:

1. Som adkomstveg godkjennes foreløbig den privat anlagte veg med dens nåværende bredde.

2. [illegible]

3. [illegible]

4. Eieren forplikter seg videre til når Ski kommune forlanger det, å opparbeide veiene til og langs eiendommen i inntil 8 m. bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm. (12") diam. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og godkjent, og veigrunnen vederlagsfritt tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.

5. For det tilfelle at ovennevnte veier med eller uten kloakk opparbeides av andre enn eieren av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulerte veier med eller uten kloakk, umiddelbart kommunens eiendom, uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelse er påbebynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysingsloven § 14, annet avsnitt. Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til vei i 8 m. bredde med rett til veigrøft, skråninger og gjerdeavstand med arealer som oppgis av Ski kommune.

6. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser.

Disse vilkår gjelder bare den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen dom må approberes av Ski bygningsråd.

Foranstående vilkår vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.

Ski den 25 juni 1959
Kjell Bilton
Eier.

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Ski den 25/6-59
Kjell Bilton

Indre Follo Sorenskriverembete.
Dagbok nr. 1098 19 5-9- 19/5-

Nr. 41. a
EINERETT: SEM & STENERSEN A/S. OSLO
11-54.

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Fridthjof Kittelsen
født 5/8 1901 *(Datum og årstall)*

skjøter og overdrar herved til Helge Nyborg
født 25/3 1927 *(Datum og årstall)*

min/vår eiendom xx gr. nr. 129 br. nr. 246
g.nr. xxxxxxxxxxx *br.nr.* 9,04 *av skyld mk,* S k i *i herred*[1])

matr.nr. *i* [1])

for en kjøpesum stor kr. 10.000.- titusen oo/loo

som er avgjort på omforenet måte.

Eieren av gr. nr. 129 br. nr. 38 har rett til å ha sin sin nåværende kloakkledning og drensledning med avløp for takvann gå gjennom br. nr. 246, har rett til å ha stakekum på tomten for kloakkledningen og har rett og plikt til å foreta nødvendige reparasjoner og staking av ledningene.

Skjøte.

Skjøte.

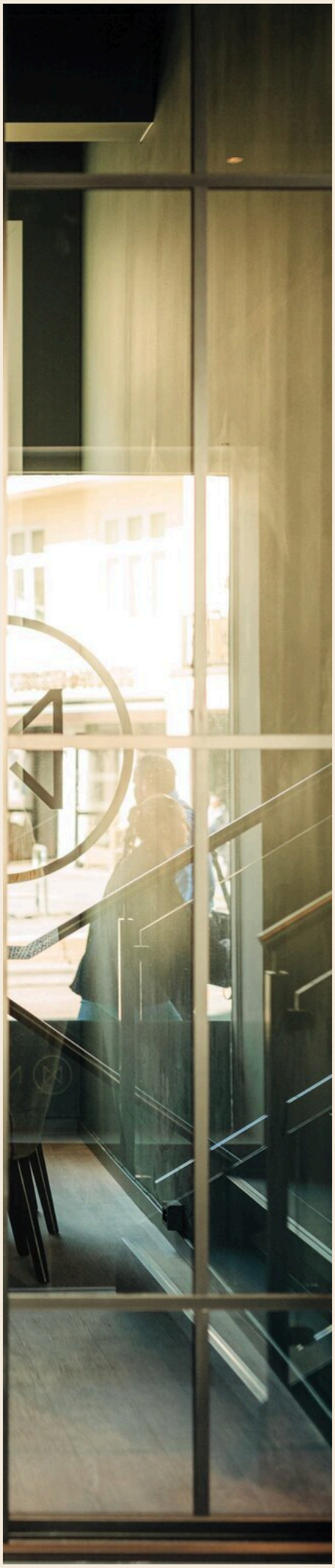
Skjøte.

Velkommen til

Nordvik Ski og Ås

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Ski, Ås, Drøbak, Kolbotn, Oppegård, Vinterbro, Siggerud, Ytre Enebakk og Indre Østfold godt. Vi vet hva boligkjøperne i Follo er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

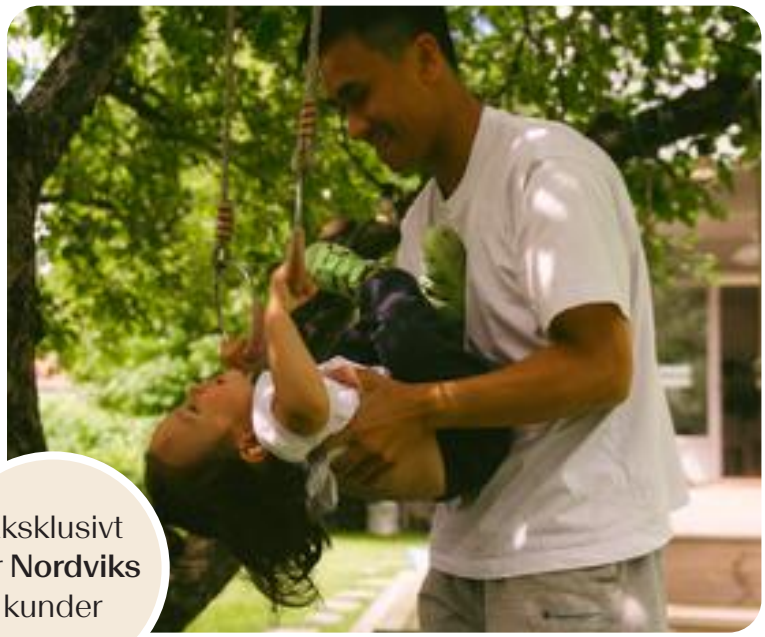


Idrettsveien 9, 1400 SKI
ski@nordvikbolig.no
64 87 20 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 46-0012/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Oppegårdveien 6D 1423 SKI
Matrikkel: Gnr 129, bnr 246, snr 2 (ideell andel 1/2) i Nordre Follo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Håkon Sumstad Andresen
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Meglerhuset Ski AS
hs.andresen@nordvikbolig.no
932 02 589



Silje Byman
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Meglerhuset Ski AS
s.byman@nordvikbolig.no
994 36 500

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