NORDVIK

Markveien 23H

3 soverom | 140 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Markveien 23H

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
20	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
60	Egenerklæringsskjema
68	Andre vedlegg
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.06.2026









Nøkkelinformasjon

Enderekkehus m/god intern beliggenhet på feltet | Ingen TG3 | Garasje m/lader | Kjøkken fra 2022 | Varmepumpe | Boder.

Prisantydning	**5 890 000,-**
Omkostninger	**148 340,-**
Totalpris	**6 038 340,-**
BRA-i	**140 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1970**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

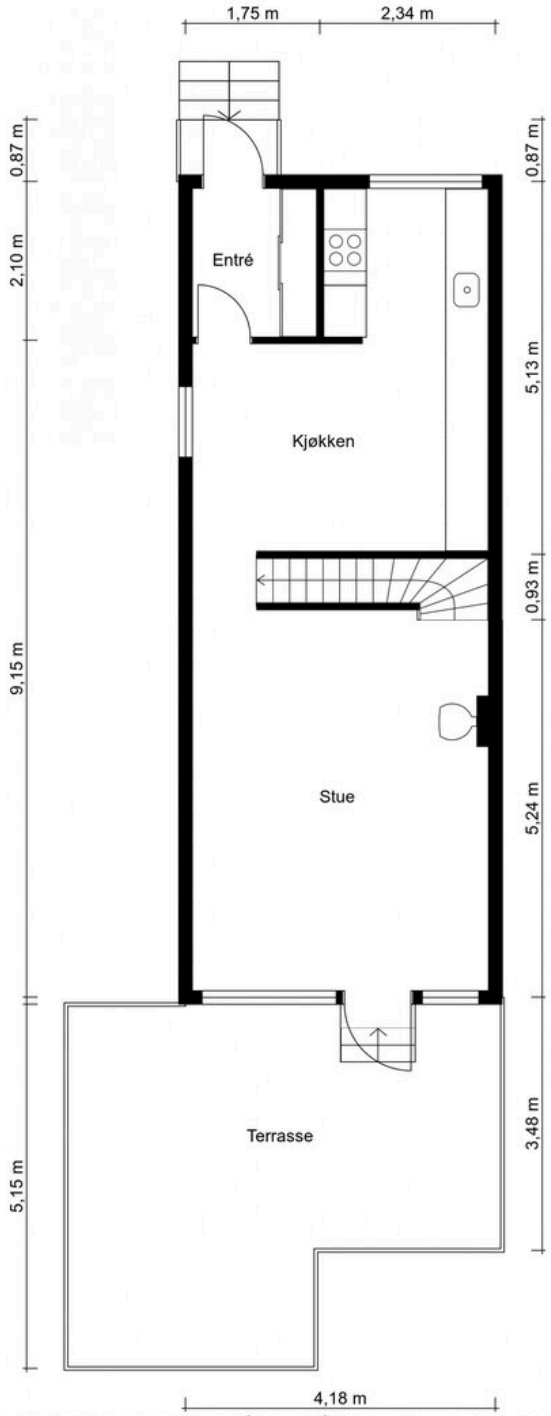
Nordvik Ski og Ås v/Silje Byman har gleden av å presentere Markveien 23H!

Boligen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Finstad i Ski. Her bor man i et etablert og populært boligområde med kort vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikk, kollektivtransport.
Området er kjent for sitt trygge og hyggelige nærmiljø, samtidig som Ski sentrum med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, restauranter og togforbindelser ligger innen kort avstand.

Rekkehus over tre plan med BRA-i på 140 kvm.
Romslig og lys stue med gode møbleringsmuligheter.
Terrasse på ca. 28 kvm med god plass til utemøbler og grill.
Varmepumpe og peisovn som bidrar til god bokomfort.
Praktisk kjøkken fra 2022 med gode arbeidsflater og rikelig oppbevaringsplass.
Parkeringsplass i felles garasjerekke m/ lader.

Planløsning

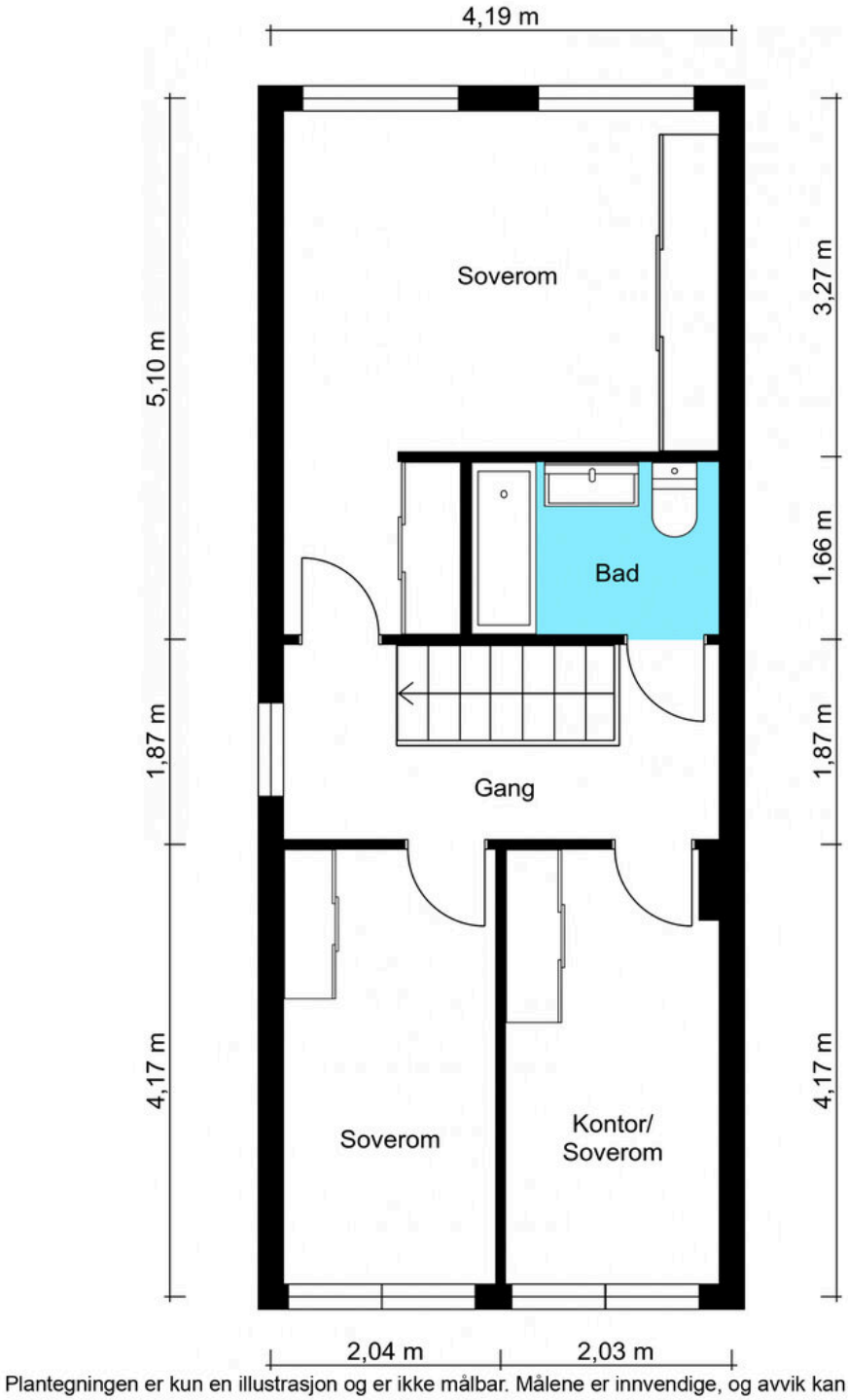
1. Etasje
BRA-i: 92 kvm
Total BRA: 92 kvm



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

Planløsning

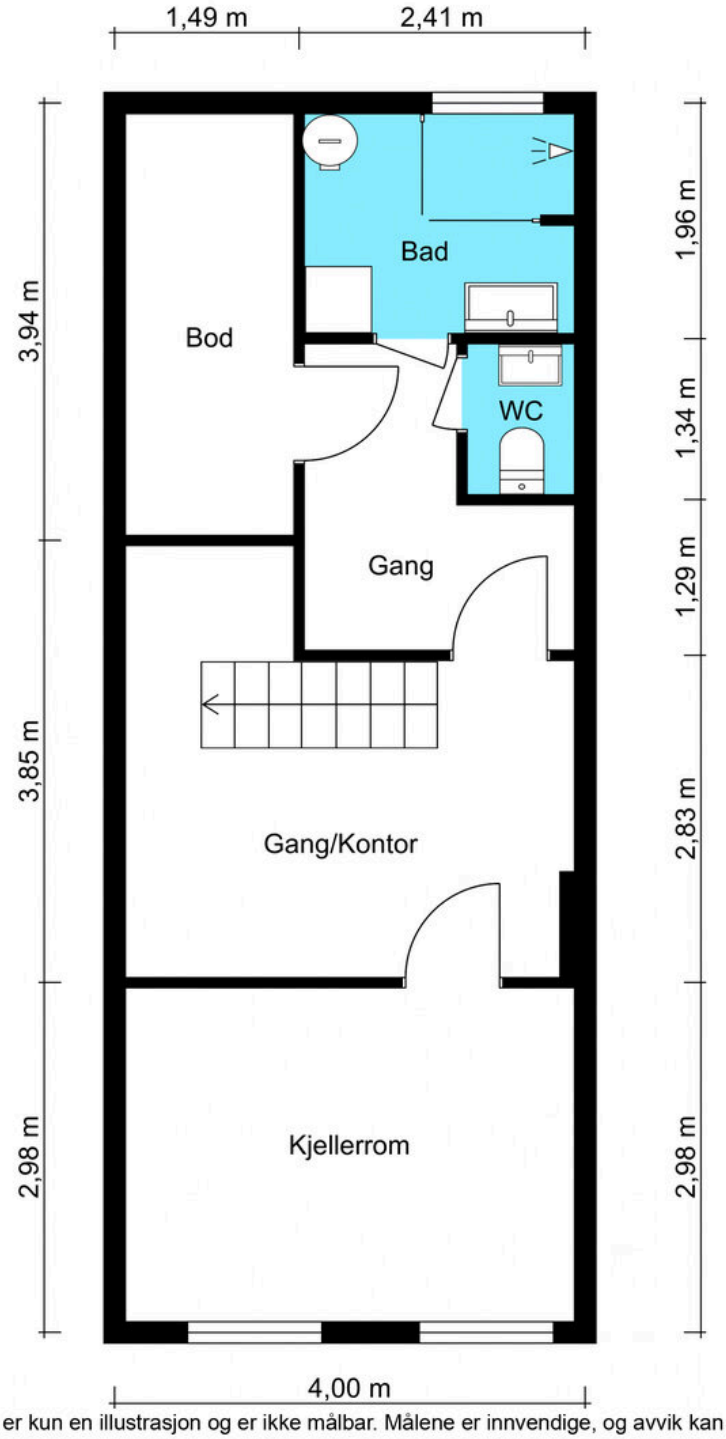
1. Etasje
BRA-i: 92 kvm
Total BRA: 92 kvm



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

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 92 kvm
Total BRA: 92 kvm



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





















Baderommet/vaskerommet i kjelleren ble oppgradert i 2015.





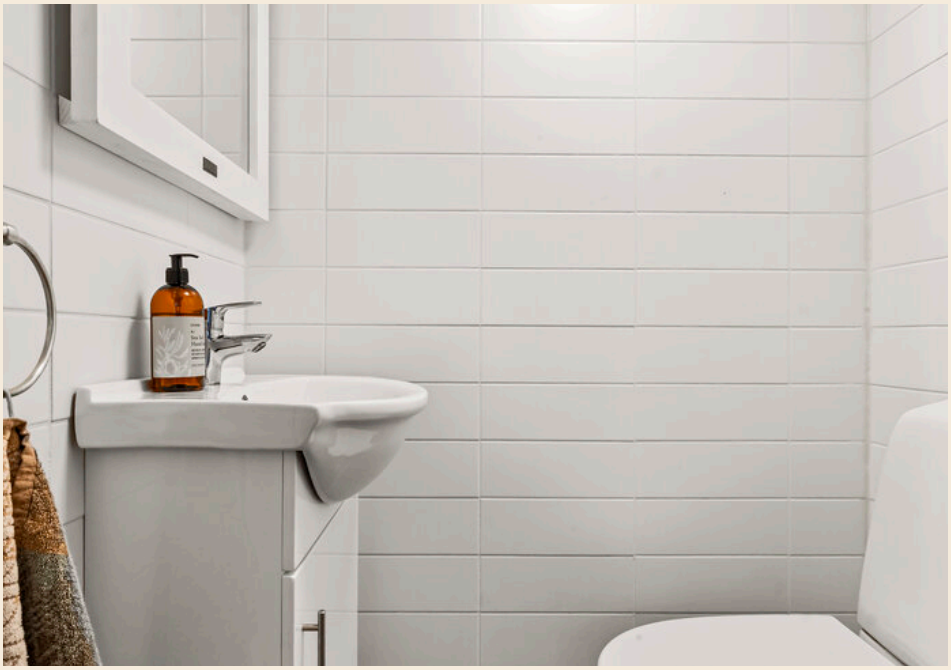
I kjelleren finner vi et praktisk arbeidsrom under trappen, kjellerstue, baderom og godt med lagringsplass.

Hyggelig kjellerstue (godkjent som hobbyrom), har flere bruksmuliheter.





Praktisk med separat wc.





Uteplassen er relativt usjenert og en fin forlengelse av stuen i sommerhalvåret.

Her kan man nyte lange sommerdager i godt selskap.



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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
46-0051/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Markveien 23H, 1406 SKI
Gnr 137, bnr 1 (ideell andel 1/1) , fnr 19, fnr 19 i Nordre Follo kommune

Selgere
Christian Steensen Holand
Cathrine Mikkelrud

Kjøpesum og omkostninger
5 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
147 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
148 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
163 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 038 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 053 340,- (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
1970

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 140 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 157 kvm
TBA: 28 kvm

Beskrivelse:

Rekkehus
Underetasje:
BRA-i: 44 kvm. Gang, gang/kontor, bad, bod, toalettrom, kjellerrom
Total BRA: 44 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Entré, kjøkken, stue
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 28 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Gang, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3
Total BRA: 48 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm. Garasje
Total BRA: 17 kvm.

Innhold
Boligen inneholder i dagens løsning:

2. etasje: bad, 3 soverom
1. etasje: Entré, kjøkken, stue, adgang til terrasse
Kjeller: Gang, gang/kontor, bad, bod, toalett, kjellerrom

Øvrige arealer:
- Terrasse på ca. 28 kvm.
- Disponerer parkeringplass og eksternbod m/nabo i garasjerekke

Standard
Boligen fremstår som et innholdsrikt og familievennlig rekkehus over tre plan, med en praktisk planløsning, gode oppholdsrom og flere oppgraderinger utført gjennom årene. Her kombineres en rolig og etablert beliggenhet med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport og flotte turmuligheter.

Du ønskes velkommen inn i en lys og innbydende entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Fra entréen er det videre adkomst til boligens sosiale oppholdsarealer, som byr på en naturlig og funksjonell romløsning.

Stuen er romslig og har god plass til stor sofagruppe med tilhørende tv-anlegg. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og skaper en luftig og hyggelig atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik terrasse på ca. 28 kvm, som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Her er det god plass til både utemøbler, grill og sosiale sammenkomster.

Kjøkkenet fra 2022 har en praktisk utforming med gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har fronter i moderne utførelse, benkeplate i stein og integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn. Kjøkkenet ligger i tilknytning til stuen og legger til rette for en sosial hverdag med familie og gjester.

Boligen har totalt tre gode soverom samlet i andre etasje. Rommene har fleksible møbleringsmuligheter og passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov. Store vindusflater gir godt med dagslys og en behagelig romfølelse.

Rekkehuset har to bad, hvor badet i kjelleretasjen ble oppgradert i 2015. Begge badene er innredet med praktiske løsninger som dekker familiens behov i hverdagen. I tillegg finnes et separat toalettrom i kjeller.

Kjelleretasjen byr på flere disponibelt innredede rom som gir gode muligheter for oppbevaring, hobbyrom, hjemmekontor eller andre bruksområder. Dette bidrar til en fleksibel bolig med mange anvendelsesmuligheter.

For lagring disponerer boligen en ekstern bod. I tillegg følger egen parkeringsplass i felles garasjerekke. Boligen oppvarmes med blant annet varmepumpe og peisovn, som bidrar til en behagelig innetemperatur gjennom hele året.

Parkering
Parkering i egen garajse: Garasje S2-5, med el-bil lader.

Øvrig parkering på området, etter områdets bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Kjøkken fra 2022.
Varmepumpe fra 2021/2022.
Bad i kjeller fra 2015.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 2 etasje: Ligger kvitteringer på utført elektrisk arbeid/installering av baderomsmøbler fra rundt 2000. Total Rørservice AS: 2016: Bytte baderomsmøbel Bad nede fra 2015 gjort av ulike aktører. - Kontakt Elektro AS 2009: -Byttet klosett 2014: -Provisorosk opplegg til varmtvannsbereder - Opplegg lys wc -Røranlegg til fremtidig bad 2015: - Varmekabel kjellerbad -Opplegg vifte, lys i tak, tilkobling speilskap -Opplegg til vaske/tørk, fast tilkobling vvb, ny tilf fra byterpanelgang, feste av kabler, bryterpanel og jordfeilbryter. 2016: -Feilsøke varmekabel kjeller, , montere bryter for vifte og stikk i bad kjeller -Total Rørservice AS 2012: -Bytte av bereder 2014: -Lagt opp røropplegg i krom og montering/tilkobling utstyr vakserom kjeller 2014: -Demontere utstyr: wc, servant og fjerne eksisterende -kobberrør til wc, servant og kum. - Legge opp rør i rør med 2stk servanter, 1stk wc. -Legge om/flytte avløp til 2 -Legge om/flytte avløp til WC -Legge opp nytt vannrør synlig i og nytt avløp ned i sluk -Rør i rør kobles sammen -Koble til vann og avløp -Per Johnstad-Møller (Ukjent hvilken kompetanse han har).
Dokumentasjon på badet i kjeller fra Per Jonstad: Veggene er utført i Litex plater, smurt med 2 lag smøremembran. Gulv er støpt med varmekapler, og smurt med 1 lag membran. Fliser er satt i flislim for våtrom, både på gulv og vegg. Overgang gulv/vegg og hjørner er silkon fuget.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har svart utdypende på punkt 1. En perm med alt av dokumentasjon som er nevnt i
punkt 1 følger med huset. Her ligger det kvitteringer på alt som er gjort.

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, ufaglært
Arbeid som er utført: Byttet bunnplate ildsted i 2026. Follo tak og vedlikehold AS har gjort omtekking av tak i henhold til avtale i
2010.

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-Kontakten AS: 2024: -NEK 405-kontroll av hele det elektriske anlegget. -NEK 400
- Utbedre TG2 avvikene som ble funnet under el-kontroll. Minel Kreativ Elektro Ski AS 2020: Sjekk av bod, usikker hvorfor, eller
hva. 2021: Periodisk kontroll av boliginstallasjon

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Ja, nevnt i punkt 4.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ideell Elektro installasjon AS

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Sprekk i badegulv i 2. etasje. Feil helling på badet nede i forhold til sluk.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Byttet bunnplate ildsted grunnet tidligere sprekk.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 26.03.2024, gjort av tidligere eier Tilstandsrapport 05.06.2026, gjort av oss.

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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 26.03.2024. Tilstandsrapport 05.06.2026.

Selger opplyser at taktekking ble utført i 2010.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig
Boligkonsult AS

Byggemåte
REKKEHUS

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av ukjent alder.
Yttertaket er tekket med asfaltbasert takpapp.

Vurderte forhold: Taktekkingen er ikke synlig for inspeksjon fra bakkenivået, og vurderingen er derfor basert på alder alene. Vurdering av tilstanden krever undersøkelser fra oversiden.

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

Bortledning av vann:
Det er registrert nedløp ført ned i drensrør og utkast. 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 en lukket trekonstruksjon.

Vurderte forhold:
Konstruksjonen er kontrollert fra bakkenivå med tanke på svank/svai i møne, synlige fuktskader og skjolder, tegn til skadedyr, lufting og tetting rundt gjennomføringer. Inspeksjonen er utført uten bruk av stige eller drone, noe som gir begrensede muligheter for vurdering av detaljer.

Vinduer: Vinduer med isolerglass, produsert i 2009, 2016 og 2021.

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.

Vinduer - 1: Vinduer med isolerglass, produsert i 1995, og 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. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Dører: Ytterdør i tre, fra 2014.
Terrassedør med isolerglass, produsert i 2006.

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.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse i

trekonstruksjon, målt til ca. 28 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

Innvendig:

Pipe og ildsted: Pipe:
Type: Elementpipe.

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. I dette tilfellet er det fremlagt et tilsynsrapport fra brann- og redningsetaten, av nyere dato, og det henvises for øvrig til denne.

Rom Under Terreng: Det er innredet rom under terrenget.

Spørsmål til eier - når ble rom under terreng innredet?
Ukjent.

Vurderte forhold: Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert visuelt med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskader og skadedyr. Merk at, skadedyr er svært vanskelig eller og ofte umulig å oppdage visuelt under befaringen. Fuktmåling ved hulltakning er utført for å undersøke om valgt punkt kan ha en fuktskade.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunn er ukjent.

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

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er av ukjent alder.

Vurderte forhold: Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng.

Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

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

Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

Terrengforhold: Vurderte forhold: Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

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
Taktekking
Taktekkingen antas å ha oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker. Over tid vil ytre påkjenninger som temperatursvingninger og nedbør gjøre at det vanntette sjiktet mister sin elastisitet. Dette fører til at materialet blir sprøtt og mindre motstandsdyktig, noe som øker risikoen for at det oppstår lekkasjer på grunn av naturlig materialtretthet.

Nedløp og beslag
- Beslag, takrenner og nedløp har oppnådd en alder der slitasje kan øke muligheten for reparasjoner/utskiftning. Over tid kan metallene brytes ned og føre til utettheter. På sikt må utskifting påregnes, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig. Det anbefales å følge med på tilstanden jevnlig.

Veggkonstruksjon
Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket. Slike sprekker kan oppstå over tid fordi treverket beveger seg naturlig i takt med været, men de fungerer som inngangsporter for fukt. Over tid kan dette føre til at råteskader som gjør at treverket brytes ned innenfra og mister sin beskyttende funksjon. For å unngå råteskader på kledningen eller veggen bak, må det på sikt påregnes å skifte ut og/eller vedlikeholde den slitte delen av kledningen. Det er ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og kledning. Dette gjør det enkelt for mus og andre skadedyr å ta seg inn i veggkonstruksjonen, hvor de kan gjøre materielle skader.

Takkonstruksjon/Loft
Loftet har ikke adkomst, og det finnes ikke dokumentasjon på hvordan konstruksjonen er bygget opp. Viktige forhold som ventilasjon, dampsperre og tilstand på treverk kunne derfor ikke kontrolleres. Når slike områder ikke kan inspiseres, knytter det seg usikkerhet til om det kan forekomme skjulte fukt- eller kondensskader. Det anbefales å etablere inspeksjonsluke for å muliggjøre vurdering av loftets tilstand.

Vinduer - 1
Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

Rom Under Terreng
Rom under terreng er foret ut/kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.). Dette regnes som en

risikokonstruksjon i rom under terreng, da fukt kan trenge inn fra grunnmur/betong eller oppstå som kondens. Når konstruksjonen er lukket, kan fukt bli stående over tid og gi økt risiko for fuktskader. Løsningen innebærer derfor en forhøyet risiko i forbindelse med fuktproblematikk sammenlignet med åpne eller uorganiske konstruksjoner.
Det er registrert saltutslag på grunnmuren, og målinger med fuktsøk viser indikasjoner på fuktverdier over det som regnes som normalt. Saltutslag oppstår når fukt trekker gjennom muren og fordamper på overflaten.
Dette tyder på at muren er utsatt for fuktpåvirkning, trolig fra grunnen eller utvendige forhold. Saltutslag i seg selv er ikke skadelig, men vedvarende fukt kan over tid påvirke materialer som står inntil muren. Videre vurdering anbefales.

Kjeller - Bad - Overflater vegger og himling
Vindu/glasstein er plassert i våtsone.
I slike områder vil overflaten jevnlig utsettes for fukt og vannsøl, og løsningen gir derfor noe økt risiko for fuktpåvirkning over tid dersom utførelsen ikke er tilstrekkelig fuktsikret.

Kjeller - Bad - Overflater Gulv
Det registreres svakt fall på gulvet i rommet.
Dette kan føre til at vann ikke renner som forutsatt mot sluk, og at vann i stedet kan bli liggende på gulvet. Over tid kan dette øke risikoen for fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Det er målt stedvis motfall i rommet, det vil si at gulvet heller bort fra sluket i stedet for mot det.
Dette medfører at vann ikke ledes dit det skal, men kan bli stående eller renne mot vegger og terskel. Ved lekkasje eller større vannsøl øker dette risikoen for at fukt trenger inn i konstruksjonen og kan forårsake skader over tid. Forholdet bør utbedres for å sikre trygg avrenning til sluk.

Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.
Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.

Det er registrert bom under enkelte fliser.
Forholdet tyder på svekket vedheft og bevegelser i underlaget, og kan over tid føre til videre skadeutvikling, slik som sprekker og løse fliser.

Kjeller - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Det er registrert mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer. Tettingen rundt rørene fremstår ikke som tilfredsstillende. Dette kan føre til økt risiko for at fukt trenger inn i konstruksjonen over tid.

Kjeller - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er registrert slitasje på baderomsinnredningen. Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.

2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger. Det er registrert bom under enkelte fliser.
Forholdet tyder på svekket vedheft og bevegelser i underlaget, og kan over tid føre til videre skadeutvikling, slik som sprekker og løse fliser. Det er observert riss i flisefugene.
Slike riss oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen, fuktpåvirkning over tid eller aldring av fugemassen. Tilstanden bør følges med på, og tiltak kan være aktuelt dersom rissene øker eller fugene løsner.

2. Etasje - Bad - Overflater Gulv
Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.

Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger. Det registreres svakt fall på gulvet i rommet.

Dette kan føre til at vann ikke renner som forutsatt mot sluk, og at vann i stedet kan bli liggende på gulvet. Over tid kan dette øke risikoen for fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner. Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser over tid.
Det er registrert riss/sprekker i overflater.
Slike sprekker kan oppstå ved normale bevegelser i bygningen, men kan også være tegn på bevegelser eller påvirkning fra fukt. Dersom årsaken vedvarer, kan sprekkene utvikle seg over tid. Forholdet bør derfor holdes under oppsikt. Det er observert riss i flisefugene.
Slike riss oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen, fuktpåvirkning over tid eller aldring av fugemassen. Tilstanden bør følges med på, og tiltak kan være aktuelt dersom rissene øker eller fugene løsner.

2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

2. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er registrert slitasje på baderomsinnredningen. Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og

utskifting av skadet del kan bli nødvendig.

2. Etasje - Bad - Ventilasjon
Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

Kjeller - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
- Sanitærutstyret har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få funksjonsfeil som krever utskifting.

- Ingen ventilering av rommet. Bør etableres.

Vannledninger
- Kursene for rør-i-rør er ikke merket.
Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes.

- Kobberrør har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

Avløpsrør
- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

Ventilasjon
- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

Varmesentral
- Ingen dokumentasjon på service eller inspeksjon de siste to årene.
Regelmessig service er viktig for driftssikkerhet. Oppfølging anbefales.

Fuktsikring og drenering
- Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren. Det må på sikt påregnes fornying, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

Grunnmur og fundamenter
- Grunnmuren er av eldre dato og er utført etter tidligere byggeskikk. Det er registrert slitasje, mindre riss og ujevnheter i overflater, noe som er normalt for konstruksjonens alder. Eldre grunnmurer har generelt redusert fuktmotstand sammenlignet med moderne løsninger. Det kan ikke utelukkes økt risiko for fuktinntrengning og videre nedbrytning over tid, særlig ved mangelfull/eldre drenering.

Terrengforhold
- Terrenget har ikke tilfredstillende fall fra grunnmuren (mindre enn ca. 1:50 over 3 m).
Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot muren og gi høyere fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng. Terrengjusteringer anbefales.

TGIU
Overflater
Gulv: Parkett, laminat og fliser.
Vegger: Malte overflater og panel.
Himling: Malte overflater og panel.

Himlingshøyde:
Ca. 2,00 meter, målt i kjeller.
Ca. 2,40 meter, målt i 1. Etasje.
Ca. 2,37 meter, målt 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: Elementpipe.

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. I dette tilfellet er det fremlagt et tilsynsrapport fra brann- og redningsetaten, av nyere dato, og det henvises for øvrig til denne.

Kjeller - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking i veggkonstruksjonen er ikke mulig. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Helse, miljø og sikkerhet
Det er avvik i rømningsveier. Det mangler håndløper på

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

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Oppvaskmaskin, stekeovn, stekeplate, mikrobølgeovn. | Følger ikke med boligen: Vaskemaskin, tørketrommel, kjøleskap.
Lysskinne stue medfølger ikke.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Peis og varmepumpe.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 11571 kWh | Strømkostnad forrige år: 13763 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 26.11.2025

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 10 805,-pr. 2025

Kommunale avgifter består av vann, avløp, renovasjon og feiing. Vann og avløp er variable kostnader og vil variere etter den enkeltes forbruk.
For mer informasjon, se vedlagt dokument eller kommunens nettsider.

Årsprognose 2026: Kr 19 674,-
Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Velavgift
Kr 15 600,- pr. år
Eiendommen er tilknyttet Nordre Finstad 1 Grendelag, som består av 260 boenheter. Grendelagets formål er å ivareta og fremme medlemmens felles interesser knyttet til området definert som gnr. 137, bnr. 262. Grendelaget, ved styret, skal forvalte lagets økonomiske midler på forsvarlig måte samt stå for den daglige driften av felles areal/eiendom/innretninger og ivareta de felles interesser grendelagets medlemmer har utad, bl.a. konakt med offentlige myndigheter.

Eierstruktur i grendelaget:
- Boligtomt (privat eiendom): Boligeiere som eier eller fester den tomtegrunn boligen står på (inkl hageareal).
- Fellestomt (privat eiendom): Boligeiere i rekkehus som i fellesskap fester et tomteareal som omkranser et rekkehus (med hager).
- Felles eiendom/areal): I dette inngår garasjeanleggene, parkeringsarealene, internveiene, lekeplasser, med mer.

Oppsummering av generalforsamling 2026:
- Det skal etableres fartsdempere på utsatte steder.
- Forslag om innføring av parkeringsregulering. Styret skulle utrede sakens muligheter og utfordringer, og fremmer forslag til tiltak på generalforsamling 2027.
- Ny renovasjonsordning i grendelaget. Styret gis fullmakt til å finne en god løsning. Generalforsamlingen vedtar at det skal være nedgravde avfallscontainere i tråd med eksisterende løsning. Det etableres 6 nye containere for matavfall på avfallsstasjonene ved garasneanleggene B, D, G, J, L og S. Det etableres 3 nye containere for kombinert glass- og matavfall ved garasjeanleggene C, H og M. Kostnadene ved etableringene belastes reservefondet.
- Det opprettes arbeidsgruppe i tilknytning til kommunens planarbeid.

Andre utgifter
Bygningsforsikring - Årlig kostnad/premie: kr 11 720,-
Innbruddsalarm - Månedlig kostnad: kr 435,-
Kostnader tilknyttet grendelaget, kr 3 600,- som betales kvartalsvis.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 447 249,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 788 996,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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.

Forsikring
Fremtind Forsikring
Polisenr: 33738583

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 97 kvm (Festetomt)
Eiendommen ligger i et etablert og familievennlig rekkehusområde på populære Finstad, i et rolig og tilbaketrukket beliggenhet med hyggelige uteområder og grønne omgivelser som bidrar til et trivelig bomiljø.

Området er pent opparbeidet med plenarealer, beplantning, interne gangveier og fellesarealer som skaper et grønt og innbydende preg. Beliggenheten gir nærhet til både lekeplasser, friområder og flotte turmuligheter i nærliggende skog- og markaområder.

Eiendomsgrensene er middels nøyaktig i henhold til eiendomskart fra kommunen. Se kartutsnitt for tomtegrensene vedlagt i prospekt. En stor del av hagen ligger til felles eiendom i grendelaget.

Festeavgift kr 1.752,- pr år.
Neste regulering av festeavgift vil være i 2030, etter konsumprisindeks.
Det er ikke gjennomført engangsløft.
Det er krav om godkjenning av ny fester.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 1 752,- pr. år
Festetid: 99 år fra 01.01.1970.

Regulering av festeavgift: Hvert 10.år

Adkomst
Se kartskisse i annonser. Det vil bli skiltet med visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling
Er det gjort radonmåling eller tiltak i boligen: Nei

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Markveien 23H har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på populære Finstad i Ski.

Området er veletablert og kjent for sitt trygge nærmiljø, og kort distanse til både natur og bymessige fasiliteter. Her bor man i rolige omgivelser med lite trafikk, samtidig som Ski sentrum ligger innen rekkevide med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, restauranter og kulturtilbud.

Eiendommen ligger skjermet til i et hyggelig rekkehus område med kort vei til dagligvareforretninger, skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Finstad skole og Magasinparken ungdomsskole ligger i gangavstand fra boligen, noe som gjør hverdagen enkel for barnefamilier. I nærområdet finnes også flere barnehager, lekeplasser og idrettsanlegg som bidrar til et aktivt og sosialt nærmiljø.

Nærliggende skogsområder og turstier gir gode muligheter for både gåturer, løpeturer og sykkelturer i naturskjønne omgivelser. Om vinteren finnes det også gode muligheter for langrenn i oppkjørte løyper i nærområdet. Området er spesielt kjent for sin nærhet til marka og de flotte friluftsområdene som omkranser Ski.

Fra boligen er det kort vei til Ski stasjon, som med Follobanen gir svært gode pendlermuligheter til Oslo. Toget bruker kun rundt 11 minutter til Oslo S, noe som gjør området attraktivt for pendlere som ønsker å kombinere en rolig beliggenhet med enkel tilgang til hovedstaden. Det er også gode bussforbindelser i området, samt enkel adkomst til E6 og øvrig veinett.

Kombinasjonen av familievennlige omgivelser, nærhet til skoler og servicetilbud, gode kollektivforbindelser og flotte turmuligheter gjør Markveien 23H til et attraktivt sted å bo for både barnefamilier, etablerere og andre som ønsker en komfortabel hverdag i Ski.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste busstopp: Villenga ca. 2 minutters gange unna.
Ski Stasjon ca. 12 minutters gange.
Oslo s ca. 30 min kjøring/11 min meg tog fra Ski Stasjon.
Oslo Lufthavn, Gardermoen ca. 55 min kjøring.
Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager
Det finnes flere barnehager i kommunen.
Feltet er tilhørende Finstad skole, som ligger i få minutters gange.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 22.05.1975.

Det er følgende avvik fra godkjente bygningstegninger:
- I kjeller er det etablert kjellerstue som er godkjent som hobbyrom.
- I kjelleretasjen er det også etablert et bad hvor det er tegnet inn som vaskerom.
Kjøper overtar ansvar og risiko i forbindelse med dagens bruk.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan for "Del av eiendommen Finstad Nordre Gnr. 137/1, ikraftsatt 03.10.1968.

Eiendommen rundt er regulert til bolig, vei, turveg, lek, fortau.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon
Id 202602
Navn Fv.152 Åsveien
Status Planlegging igangsatt
Plantype Detaljregulering

Området er avsatt til nåværende boligbebyggelse i henhold til kommuneplan for Nordre Follo 2023-2034, med følgende hensynssoner:
Delareal 97 m
KPHensynsonenavnH310_1
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 97 m
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavnH570_7

Kommuneplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id KPLAN2026
Navn Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Status Planforslag
Plantype Kommuneplanens arealdel

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder feste
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 190
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
MED FLERE BESTEMMELSER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
KONTRAKTEN KAN IKKE SIES OPP SÅ LENGE DEN ER PANTSATT
TIL VESTENFJELSKE BYKREDITT

Erklæring/avtale
Gjelder feste
BESTEMMELSE OM SAMVIRKE VEDKOMMENDE VERTIKALT DELT BOLIG
Gjelder denne registerenheten med flere
Kontrakt fra 1971 mellom de fire eierne i rekkehuset om felles vedlikehold.

Forkjøpsrett
Gjelder feste
RETTIGHETSHAVER: SKI KOMMUNE

Diverse påtegning
FORKJØPSRETTEN REDUSERT TIL 8 ÅR
Tidligere kjøpekontrakt fra 1983, og tidligere forkjøpsrett.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
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.

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:
Fast provisjon: kr. 39 000,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr selger (kun dersom relevant) kr. 4 000,-
Innhenting informasjon forretningsfører (Grendelag) - kun dersom relevant kr. 4 000,-
Utlegg foto kr. 4 950,-

Samlet skal selger betale kr. 117 050,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 125,-.

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 21. juni 2026

Ansvarlig megler
Silje Byman, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99436500

Megler 2
Kristoffer Sætrenes, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 48213313

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).

Markveien 23H

Nabolaget Finstadsvingen/Atriumvegen - vurdert av 76 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Finstad skole (1-7 kl.) 419 elever, 21 klasser	**5 min** 0.5 km
Hebekk skole (1-7 kl.) 380 elever, 16 klasser	**24 min** 2 km
Ski skole (1-7 kl.) 513 elever, 24 klasser	**6 min** 2.8 km
Magasinparken ungdomsskole (8-... 618 elever, 37 klasser	**8 min** 0.7 km
Magasinparken ungdomsskole	**8 min**
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	**8 min** 3.5 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	**10 min** 5.5 km

Offentlig transport

Villenga Linje 525	**2 min** 0.2 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	**16 min** 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**28 min** 28.8 km
Oslo Gardermoen	**54 min**

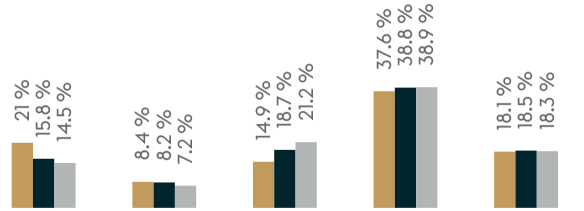
Barnehager

Villenga barnehage (1-5 år) 90 barn	**2 min** 0.2 km
Spilloppen barnehage (0-5 år) 23 barn	**9 min** 0.7 km
Magasinparken barnehage	**10 min**

Dagligvare

Kiwi Finstad	**9 min**
Meny Nordbyveien	**13 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Finstadsvingen/Atriumvegen	1 968	810
Ski	16 407	7 144
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100

Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

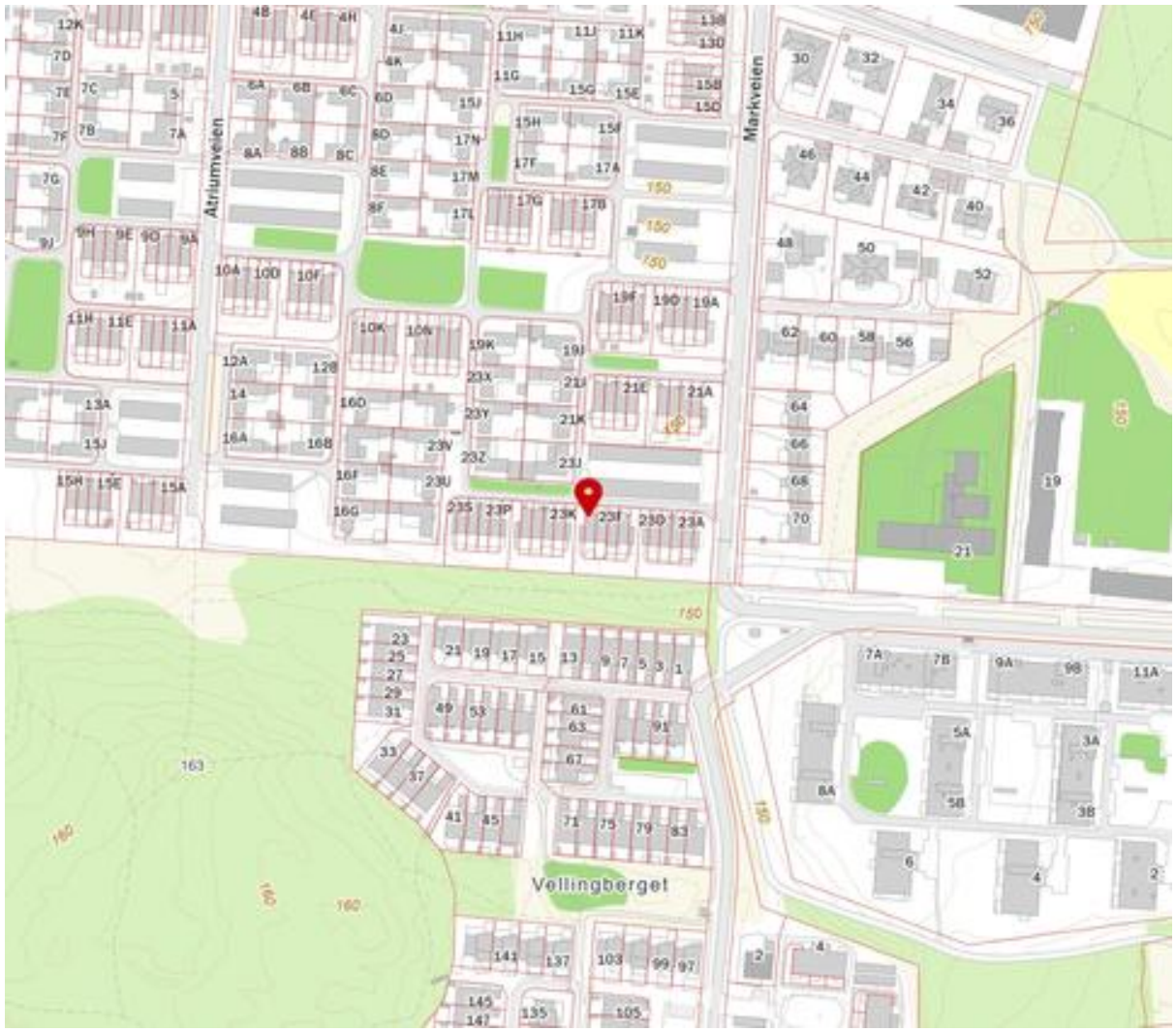
Sport

Finstad skole	6 min
Bekkestien ballfelt	16 min
Topp Aerobic	13 min
Fresh Fitness Ski	17 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100



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

Markveien 23H , 1406 SKI

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 137, bnr. 1, fnr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 02.06.2026 **Rapportdato:** 05.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1669 **Referansenummer:** BO4484

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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.

Rekkehus - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

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

Parkering:
- Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjerekke.

INNVENDIG Gå til side

- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Trapper i trekonstruksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Varmepumpe.
- Varmekabler i bad.

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. I dette tilfellet er det fremlagt et tilsynsrapport fra brann- og redningsetaten, av nyere dato, og det henvises for øvrig til denne.

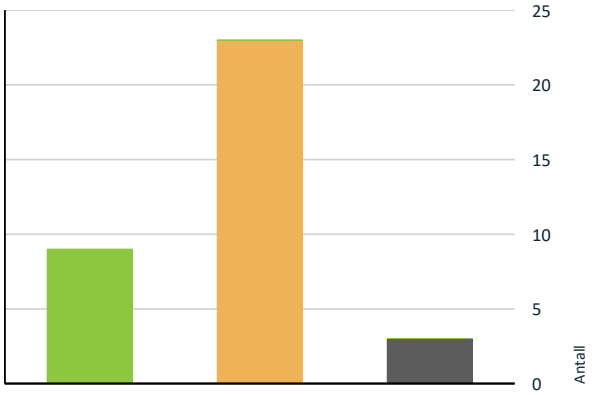
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 1	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er avvik i rømningsveier.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1970

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av ukjent alder.
Yttertaket er tekket med asfaltbasert takpapp.

Vurderte forhold: Taktekkingen er ikke synlig for inspeksjon fra bakkenivået, og vurderingen er derfor basert på alder alene. Vurdering av tilstanden krever undersøkelser fra oversiden.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taktekkingen antas å ha oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker. Over tid vil ytre påkjenninger som temperatursvingninger og nedbør gjøre at det vanntette sjiktet mister sin elastisitet. Dette fører til at materialet blir sprøtt og mindre motstandsdyktig, noe som øker risikoen for at det oppstår lekkasjer på grunn av naturlig materialtretthet.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.

Bortledning av vann:
Det er registrert nedløp ført ned i drensrør og utkast.
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:

- Beslag, takrenner og nedløp har oppnådd en alder der slitasje kan øke muligheten for reparasjoner/utskiftning. Over tid kan metallene brytes ned og føre til utettheter.
På sikt må utskifting påregnes, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig. Det anbefales å følge med på tilstanden jevnlig.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket. Slike sprekker kan oppstå over tid fordi treverket beveger seg naturlig i takt med været, men de fungerer som inngangsporter for fukt. Over tid kan dette føre til at råteskader som gjør at treverket brytes ned innenfra og mister sin beskyttende funksjon. For å unngå råteskader på kledningen eller veggen bak, må det på sikt påregnes å skifte ut og/eller vedlikeholde den slitte delen av kledningen. Det er ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og kledning. Dette gjør det enkelt for mus og andre skadedyr å ta seg inn i veggkonstruksjonen, hvor de kan gjøre materielle skader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertaket er en lukket trekonstruksjon.

Vurderte forhold:
Konstruksjonen er kontrollert fra bakkenivå med tanke på svank/svai i møne, synlige fuktskader og skjolder, tegn til skadedyr, lufting og tetting rundt gjennomføringer. Inspeksjonen er utført uten bruk av stige eller drone, noe som gir begrensede muligheter for vurdering av detaljer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Loftet har ikke adkomst, og det finnes ikke dokumentasjon på hvordan konstruksjonen er bygget opp. Viktige forhold som ventilasjon, dampsperre og tilstand på treverk kunne derfor ikke kontrolleres. Når slike områder ikke kan inspiseres, knytter det seg usikkerhet til om det kan forekomme skjulte fukt- eller kondensskader. Det anbefales å etablere inspeksjonsluke for å muliggjøre vurdering av loftets tilstand.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2009, 2016 og 2021.

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 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 1995, og 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. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre, fra 2014.
Terrassedør med isolerglass, produsert i 2006.

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.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 28 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

INNVENDIG

TG IU Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett, laminat og fliser.
Vegger: Malte overflater og panel.
Himling: Malte overflater og panel.

Himlingshøyde:
Ca. 2,00 meter, målt i kjeller.
Ca. 2,40 meter, målt i 1. Etasje.
Ca. 2,37 meter, målt 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.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe:
Type: Elementpipe.

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.
I dette tilfellet er det fremlagt et tilsynsrapport fra brann- og redningsetaten, av nyere dato, og det henvises for øvrig til denne.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er innredet rom under terrenget.

Spørsmål til eier - når ble rom under terreng innredet? Ukjent.

Vurderte forhold: Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert visuelt med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskader og skadedyr. Merk at, skadedyr er svært vanskelig eller og ofte umulig å oppdage visuelt under befaringen. Fuktmåling ved hulltakning er utført for å undersøke om valgt punkt kan ha en fuktskade.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Rom under terreng er foret ut/kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.). Dette regnes som en risikokonstruksjon i rom under terreng, da fukt kan trenge inn fra grunnmur/betong eller oppstå som kondens. Når konstruksjonen er lukket, kan fukt bli stående over tid og gi økt risiko for fuktskader. Løsningen innebærer derfor en forhøyet risiko i forbindelse med fuktproblematikk sammenlignet med åpne eller uorganiske konstruksjoner. Det er registrert saltutslag på grunnmuren, og målinger med fuktsøk viser indikasjoner på fuktverdier over det som regnes som normalt. Saltutslag oppstår når fukt trekker gjennom muren og fordamper på overflaten. Dette tyder på at muren er utsatt for fuktpåvirkning, trolig fra grunnen eller utvendige forhold. Saltutslag i seg selv er ikke skadelig, men vedvarende fukt kan over tid påvirke materialer som står inntil muren. Videre vurdering anbefales.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Type: Trapper 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.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i 2015.
Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Panel i himlingen.

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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindu/glasstein er plassert i våtsone.
I slike områder vil overflaten jevnlig utsettes for fukt og vannsøl, og løsningen gir derfor noe økt risiko for fuktpåvirkning over tid dersom utførelsen ikke er tilstrekkelig fuktsikret.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

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:

Tilstandsrapport

Det registreres svakt fall på gulvet i rommet.
Dette kan føre til at vann ikke renner som forutsatt mot sluk, og at vann i stedet kan bli liggende på gulvet. Over tid kan dette øke risikoen for fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Det er målt stedvis motfall i rommet, det vil si at gulvet heller bort fra sluket i stedet for mot det.
Dette medfører at vann ikke ledes dit det skal, men kan bli stående eller renne mot vegger og terskel. Ved lekkasje eller større vannsøl øker dette risikoen for at fukt trenger inn i konstruksjonen og kan forårsake skader over tid. Forholdet bør utbedres for å sikre trygg avrenning til sluk.

Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.
Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.

Det er registrert bom under enkelte fliser.
Forholdet tyder på svekket vedheft og bevegelser i underlaget, og kan over tid føre til videre skadeutvikling, slik som sprekker og løse fliser.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast.

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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer. Tettingen rundt rørene fremstår ikke som tilfredsstillende. Dette kan føre til økt risiko for at fukt trenger inn i konstruksjonen over tid.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Overskap med speilfronter.
Sanitærutstyr: Servant, dusj på gulv 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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert slitasje på baderomsinnredningen. Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk.

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.

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking i veggkonstruksjonen er ikke mulig. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra ca. 1997/1998.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.
Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger. Det er registrert bom under enkelte fliser.
Forholdet tyder på svekket vedheft og bevegelser i underlaget, og kan over tid føre til videre skadeutvikling, slik som sprekker og løse fliser. Det er observert riss i flisefugene.
Slike riss oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen, fuktpåvirkning over tid eller aldring av fugemassen. Tilstanden bør følges med på, og tiltak kan være aktuelt dersom rissene øker eller fugene løsner.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

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:

Tilstandsrapport

Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.

Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger. Det registreres svakt fall på gulvet i rommet.

Dette kan føre til at vann ikke renner som forutsatt mot sluk, og at vann i stedet kan bli liggende på gulvet. Over tid kan dette øke risikoen for fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner. Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger.
Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser over tid. Det er registrert riss/sprekker i overflater.
Slike sprekker kan oppstå ved normale bevegelser i bygningen, men kan også være tegn på bevegelser eller påvirkning fra fukt. Dersom årsaken vedvarer, kan sprekkene utvikle seg over tid. Forholdet bør derfor holdes under oppsikt. Det er observert riss i flisefugene.
Slike riss oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen, fuktpåvirkning over tid eller aldring av fugemassen. Tilstanden bør følges med på, og tiltak kan være aktuelt dersom rissene øker eller fugene løsner.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast.

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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Overskap med speilfronter.
Sanitærutstyr: Servant, 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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert slitasje på baderomsinnredningen. Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med fronter. Benkeplate i stein.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin, og avsatt plass til kjøleskap.

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. Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegger .
Panel i taket.

Servantmøbel og klosett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Sanitærutstyret har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få funksjonsfeil som krever utskifting.

- Ingen ventilering av rommet. Bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast og kobber.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Automatisk vannstopper i kjøkken.

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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Kursene for rør-i-rør er ikke merket.
Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes.

- Kobberrør har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe (luft-til-luft) er montert.

Vurderte forhold: Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier ovenfor. Anlegget er ikke teknisk undersøkt/vurdert, og undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For slike vurderinger må fagkyndig med spisskompetanse kontaktes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Ingen dokumentasjon på service eller inspeksjon de siste to årene.
Regelmessig service er viktig for driftssikkerhet. Oppfølging anbefales.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 287 liter, produsert i 2012.

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.

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

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

Generelt om anlegget

2. 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

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

Inntak og sikringsskap

4. 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

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

6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det bemerkes at det foreligger enkelte samsvarserklæringer i boligmappa, og herunder en forenklet el-sjekk. En forenklet sjekk er overfladisk, og vil ikke være sammenlignbar med en utvidet elkontroll. På grunn av at det ikke har vært tilsyn ila de fem foregående år, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges.

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.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er av ukjent alder.

Vurderte forhold: Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng.

Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren. Det må på sikt påregnes fornying, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Grunnmuren er av eldre dato og er utført etter tidligere byggeskikk. Det er registrert slitasje, mindre riss og ujevnheter i overflater, noe som er normalt for konstruksjonens alder. Eldre grunnmurer har generelt redusert fuktmotstand sammenlignet med moderne løsninger. Det kan ikke utelukkes økt risiko for fuktinntrengning og videre nedbrytning over tid, særlig ved mangelfull/eldre drenering

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Terrenget har ikke tilfredstillende fall fra grunnmuren (mindre enn ca. 1:50 over 3 m).
Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot muren og gi høyere fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng. Terrengjusteringer anbefales.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er avvik i rømningsveier.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

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

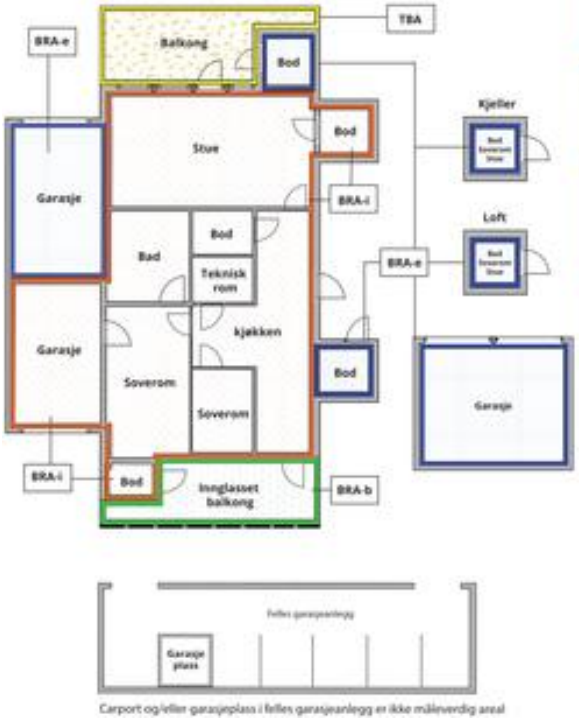
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	44			44	
1. Etasje	48			48	28
2. Etasje	48			48	
SUM	**140**				**28**
SUM BRA	**140**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Gang, gang/kontor, bad, bod, toalettrom, kjellerrom		
1. Etasje	Entré, kjøkken, stue		
2. Etasje	Gang, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som 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.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.
Boligen disponerer også en ekstern bod med naboen på ca. 10 kvm.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se eier sin egenerklæring.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Bakkeplan		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Bakkeplan		Garasje	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som 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.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Christian Steensen Holand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	137	1	19	0	97 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Markveien 23H

Hjemmelshaver
Mikkelrud Cathrine, Holand Christian Steensen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	27.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2026	

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Cathrine Mikkelrud	9578-5999-4-3011980	2026-06-10 22:28:57
Christian Steensen Holand	9578-5997-4-2391704	2026-06-10 22:27:12

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
10. juni 2026

Oppdragsnummer
46-0051/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Markveien 23H, 1406 SKI

Meglerfirma
Nordvik Ski og Ås

Selgere
Cathrine Mikkelrud, Christian Steensen Holand

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juli 2024

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: 33738583
Forsikret i: Fremtind forsikring

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 2 etasje: Ligger kvitteringer på utført elektrisk arbeid/installering av baderomsmøbler fra rundt 2000. Total Rørservice AS: 2016: Bytte baderomsmøbel Bad nede fra 2015 gjort av ulike aktører. -Kontakt Elektro AS 2009: -Byttet klosett 2014: -Provisorosk opplegg til varmtvannsbereder -Opplegg lys wc -Røranlegg til fremtidig bad 2015: -Varmekabel kjellerbad -Opplegg vifte, lys i tak, tilkobling speilskap -Opplegg til vaske/tørk, fast tilkobling vvb, ny tilf fra byterpanelgang, feste av kabler, bryterpanel og jordfeilbryter. 2016: -Feilsøke varmekabel kjeller, , montere bryter for vifte og stikk i bad kjeller -Total Rørservice AS 2012: -Bytte av bereder 2014: -Lagt opp røropplegg i krom og montering /tilkobling utstyr vakserom kjeller 2014: -Demontere utstyr: wc, servant og fjerne eksisterende -kobberrør til wc, servant og kum. -Legge opp rør i rør med 2stk servanter, 1stk wc. -Legge om/flytte avløp til 2 -Legge om/flytte avløp til WC -Legge opp nytt vannrør synlig i og nytt avløp ned i sluk -Rør i rør kobles sammen -Koble til vann og avløp -Per Johnstad-Møller (Ukjent hvilken kompetanse han har). Dokumentasjon på badet i kjeller fra Per Jonstad: Veggene er utført i Litex plater, smurt med 2 lag smøremembran. Gulv er støpt med varmekapler, og smurt med 1 lag membran. Fliser er satt i flislim for våtrom, både på gulv og vegg. Overgang gulv/vegg og hjørner er silkon fuget.

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har svart utdypende på punkt 1. En perm med alt av dokumentasjon som er nevnt i punkt 1 følger med huset. Her ligger det kvitteringer på alt som er gjort.

---

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Byttet bunnplate ildsted i 2026. Follo tak og vedlikehold AS har gjort omtekking av tak i henhold til avtale i 2010.

---

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-Kontakten AS: 2024: -NEK 405-kontroll av hele det elektriske anlegget. -NEK 400 - Utbedre TG2 avvikene som ble funnet under el-kontroll. Minel Kreativ Elektro Ski AS 2020: Sjekk av bod, usikker hvorfor, eller hva. 2021: Periodisk kontroll av boliginstallasjon

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ja, nevnt i punkt 4.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ideell Elektro installasjon AS

---

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Sprekk i badegulv i 2. etasje. Feil helling på badet nede i forhold til sluk.

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

Ja

Beskriv: Byttet bunnplate ildsted grunnet tidligere sprekk.

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

Eventuell kommentar: Ikke noe utover det som er nevnt i tilstandsrapport

---

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.

Nei

---

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: Tilstandsrapport 26.03.2024, gjort av tidligere eier Tilstandsrapport 05.06.2026, gjort av oss.

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 26.03.2024. Tilstandsrapport 05.06.2026.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 46-0051/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Christian Steensen Holand	**2026-06-10**	**Cathrine Mikkelrud**	**2026-06-10**

Identifikasjon

Christian Steensen Holand

Identifikasjon

Cathrine Mikkelrud

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse	
Markveien 23H, 1406 SKI	
Dato for energimerking **11.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-310404**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **148878153**
Gårdsnummer **137**	Bruksnummer **1**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **140,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **140,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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
207,25 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
235,63 kWh/m²	**32 989 kWh**



Markveien 23H, 1406 SKI

Detaljering

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



Markveien 23H, 1406 SKI

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 3: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

GRENDELAGET NORDRE FINSTAD 1

GENERALFORSAMLING 2026

Dato: 29.04 kl. 18:30
Sted: Folkets Hus, Gamleveien 37, Ski

Sakliste med forslag til vedtak

---

1. GODKJENNING AV INNKALLING

Første varsel om generalforsamlingen ble sendt 18.3.2026.
Endelig sakliste med saksdokumenter ble sendt 15.4.2026

Vedtatt:
Innkallingen godkjennes.

---

2. FASTSETTELSE AV BESLUTNINGSDYKTIGHET

Generalforsamlingen er forhåndsvarslet og innkalt i henhold til frister fastsatt i Grendelagets vedtekter.
Antall stemmeberettigede medlemmer er registrert.

Vedtatt:
Generalforsamlingen er lovlig innkalt og beslutningsdyktig.
Det er 38 medlemmer med stemmerett, inklusive stemmer med fullmakt.

---

3. VALG AV MØTELEDER, PROTOKOLLFØRER, AVSTEMMINGSKOMITÉ

OG TO REPRESENTANTER TIL Å UNDERSKRIVE PROTOKOLLEN,
SAMT FASTSETTELSE AV DAGSORDEN

Vedtatt:

- Møteleder: Haakon Karlsen
- Protokollfører: Kaj Sundby Løland
- Avstemmingskomité: Kristine Røse og Katinka Eikebråthen
- Protokollunderskrivere: Steinar Bråten og Sofie Solstrøm

Dagsorden:
Innkomne forslag, forslag til vedtak og protokolltilførsler skal leveres skriftlig.

---

4. GODKJENNING AV SAKLISTE

Saklisten er sendt ut i henhold til vedtektene.

Vedtatt:
Saklisten for generalforsamling 2026 godkjennes.

---

5. ÅRSBERETNING FOR 2025

Styrets årsberetning er gjort tilgjengelig for medlemmene i henhold til vedtektene.

Kommentar om hvordan male ferdig garasjene fordi noen er malt og andre ikke. Noen har bestilt andre til å gjøre jobben. Kommentar om at det sies noe om ansvarsfordelingen i Grendelaget som helhet. Kommentar og forslag: Styret skriver en nyhet om at det er ved årsskiftet er bytte av garasjelagsledere og at det oppfordres til i denne nyheten at garasjelagsleder gir kontaktinfo om dette til sine medlemmer når de har vervet.
Kommentar: At kontingenten ble økt i 2023 med 400 og ikke bare i 2020. Dette er feil i den utsendte årsberetningen.

Kommentar: Kabel-TV og Bredbånd: Det ikke var bare gjort et forsøk på å etablere en arbeidsgruppe som skulle jobbe med alternativer, men det ble jobbet noe med dette. Flere påpeker at dette er en sak som haster.

Vedtatt:
Årsberetningen tas til etterretning med følgende korrigering: Kontingenten ble økt med 400,- i 2023 og ikke bare i 2020.

---

6. REGNSKAP FOR 2025

Resultatregnskap og balanse med eventuelle kommentarer er lagt fram.
Kommentar: Regnskapet er korrigert etter første utsendelse av regnskapet ved innkalling til Generalforsamlingen. Kostnadene til regnskap og revisjon er blitt dyrere. Kan det vurderes å finne billigere løsninger?

Vedtatt:
Regnskapet for 2025 ble godkjent med det reviderte som ble vist på Generalforsamlingen.

---

7. FORSLAG

7.1 Forslag om vedtektsendringer

Forslagsstiller: Caroline Berg-Domaas
Forslagets ordlyd:
7.1.1. Styret skal bekrefte mottak av henvendelser innen 48 timer på virkedager etter at henvendelsen er mottatt.

7.1.2 Styret skal varsle beboerne minimum en uke før planlagt vedlikehold eller kontroll i garasjeanlegget, dersom dette medfører behov for å fjerne kjøretøy eller andre gjenstander.

Kommentarer: Er disse forslagene mer relevante som forslag til endringer i retningslinjer fremfor vedtektsendringer? Styret bør ta til etterretning at det er ønskelig med bedre informasjon

7.1.1 Forslaget ikke vedtatt
7.1.2 Forslaget ikke vedtatt

7.2 Forslag om fartsdempere

Forslagsstiller(e): Janniken Bergan og Stefan Helgetveit-Rijic:
Styret trakk sitt forslag til vedtak: Styret henter inn medlemmenes erfaringer og synspunkter og fremmer eventuelle forslag til tiltak på generalforsamling 2027.

721: Følgende ordlyd ble vedtatt: Etablering av fartsdempere foran Atriumveien 8D. 20 stemmer for og 11 stemmer mot.

722: Følgende ordlyd ble ikke vedtatt: Fartsdempere etableres på utsatte steder.

7.3 Forslag om parkeringsregulering

Forslagsstiller: Stefan Helgetveit-Rijic

Kommentar: Innføre trinnvis løsning. Først med skilting og deretter innføring av andre ting.
Det ble også vist til vedtektene om parkering.

Vedtatt
Styret utreder sakens muligheter og utfordringer og fremmer forslag til tiltak på generalforsamling 2027.

7.4 Ny renovasjonsordning i grendelaget

Saken gjelder tilpasning til ny nasjonal renovasjonsordning og valg av løsning for Grendelaget.

Kommentarer: 1. Blir det luktutfordringer og skadedyr ved å ha halvnedgravd ordning når det allerede er luktutfordringer med helnedgravd løsning? 2. Det ble foreslått at styret dropper å se på parkeringsplass som mulig plassering. 3. Det bør tas høyde for hva som skjer på lengre sikt når løsningen velges.

Styret trakk sitt forslag til vedtak

Vedtatt

- Styret gis fullmakt til å finne god løsning.
- Generalforsamlingen vedtar at det skal være nedgravde avfallskontainere i tråd med eksisterende løsning.
- Det etableres 6 nye containere for matavfall på avfallsstasjonene ved garasjeanleggene B, D, G, J, L og S.

- Det etableres 3 nye containere for kombinert glass- og matavfall ved garasjeanleggene C, H og M.
- Kostnadene ved etableringene belastes Reservefondet.

7.5 Heving av eierskiftegebyret

Kommentar: Det er feil i saksdokumentene. Nåværende eierskiftegebyr er 5100.-

Vedtatt
Eierskiftegebyret økes til 5 350 kr med virkning fra 1. mai 2026.

7.6 Forslag om arbeidsgruppe i tilknytning til kommunens planarbeid

Vedtatt
Generalforsamlingen åpner for opp til totalt fem medlemmer i denne gruppen og lar styret oppnevne flere medlemmer etter generalforsamlingen.

1. Grendelaget Nordre Finstad 1 inngår et strukturert samarbeid med Nordre Follo Kommune om å utarbeide en veileder for Grendelagets beboere, forutsatt at kommunen opprettholder sitt initiativ om et slikt samarbeid.
2. Det opprettes en arbeidsgruppe på opptil fem personer, hvorav ett medlem fra styret.
3. Kaj Løland oppnevnes som styrets representant i arbeidsgruppen.
4. Terje Døvik oppnevnes som medlem av arbeidsgruppen.
5. Øvrige medlemmene av arbeidsgruppen oppnevnes etter forslag på generalforsamlingen.
6. Arbeidsgruppen gis fullmakt til å representere Grendelaget i samarbeidet med kommunen, inkludert deltakelse i møter og arbeidsgrupper, samt til å koordinere arbeidsgruppens arbeid fram til veilederen er ferdigstilt.

---

8. BUDSJETT FOR 2026

Styrets forslag til budsjett er fremlagt med tilhørende kommentarer.

Vedtatt
Budsjett for 2026 ble vedtatt i sin helhet etter følgende delsetning ble fjernet under punkt tre under kommentarer til budsjettet: «for å gjenvinne den kjøpekraft styrehonorar fikk ved generalforsamlingsvedtak i 2021.»

---

9. VALG TIL STYRET, VALGKOMITÉ OG REVISOR
Kommentar: Tonje Lund var feilaktig oppført som styreleder i innkallingen og ble korrigert til styremedlem.

Følgende verv er på valg:

- Styreleder
- Styremedlem
- Valgkomité
- Revisor

Valgkomiteens innstilling:
Kjell Naas velges til styreleder for 2 år.
Avstemming: Gjenvalgt for to år.

Kandidater til verv som styremedlem:
Tonje Lund tar ikke gjenvalg.

Kandidater som stiller til valg for to år som styremedlem:
Khadija Khan Aamir
Adresse: Atriumveien 9 F, 1406 Ski

Snorre Berg-Domaas
Adresse: Finstadveien, 1406 Ski

Valgkomiteen innstiller:
Khadija Khan Aamir.

Skriftlig avstemming for vervet som styremedlem ble utført.

Vedtatt:
Kjell Naas ble gjenvalgt som styreleder for to nye år.
Snorre Berg-Domaas ble valgt til styremedlem for to år.

Valgkomite:
Gjenvalgt: Berit Andreassen og Katinka Eikebråten ble gjenvalgt uten motkandidater.

Revisor:
Godkjent: Ski Revisjon ble godkjent som revisor.

Valg ble gjennomført i samsvar med generalforsamlingens beslutning.

---

10. AVSLUTNING AV GENERALFORSAMLINGEN

Møteleder erklærer generalforsamlingen for avsluttet.

Sted og dato: 30.04.26

Håkon T. Karlsen
Møteleder
(Haakon Karlsen)

Protokollfører
(Kaj Sundby Løland)

Steinar Braathen
Protokollunderskriver
(Steinar Braathen)

Protokollunderskriver
(Sofie Skogstrøm)

nordvikbolig.no

Skjema vedrørende festeforhold på Markveien 23H - gnr. 137, bnr. 1, fnr. 19 i Nordre Follo kommune

Vår referanse: 46-0051/26

Festeavgift pr. ☐ Kvartal ☐ Halvår ☒ År	Kr. 1.752	Forfaller: Innevarende år Markskift årlig	Festeavgiften betales på ☐ Etterskudd ☐ Forskudd
Evt. restanser (beløp/periode) 0,-		Innbetales til kontonummer:	
Deres eierskiftegebyr 2.500,-		Innbetales til kontonummer: Faktura vedlegges	
Siste/neste regulering av festeavgiften (årstall) 2030	Festeavgiften reguleres hvert 10 år		Neste regulering:
Festeavgiften reguleres ihht. ☒ Konsumprisindeks ☐ Annet - forklar:			
Hvis avtalt rett til regulering ved eierskifte, vil avgiften bli regulert ved dette salget? - Hvis ja, ny avgift:			☐ Ja ☒ Nei
Er det gjennomført engangsløfte?			☐ Ja ☒ Nei
Omfattes du som grunneier av landbruksunntaket mtp. innløsing?			☐ Ja ☐ Nei
Er det aktuelt for deg med innløsning av tomten?			☐ Ja ☒ Nei
Krav om godkjenning av ny fester?			☒ Ja ☐ Nei
Har grunneier forkjøpsrett?			☐ Ja ☒ Nei
Betales det andre avgifter i tillegg til festeavgift (f.eks. vei, båtplass)? - Hvis ja, spesifisér:			☐ Ja ☒ Nei
Eventuelt annen informasjon som bør formidles ved salg (bruk gjerne vedlegg ved plassmangel):			

10/6-26
Sted, dato

Signatur grunneier Brænds Økonomi A/S for Johanne Agnes Eidevik

45613984
Telefon

lenet@brends.no
E-post

☒ Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon ved avklaring av evt. forkjøpsrett og godkjenning av ny fester.



Grendelaget Nordre Finstad 1
www.nordrefinstad.no
styret@nordrefinstad.no

Grendelaget Nordre Finstad 1

Etablert i 1970

Org.nr 988 787 531

******

Vedtekter

***

Del 1: Formålsparagraf og styringsverktøy

Del 2: Forklaringer og definisjoner

Del 3: Alminnelige bestemmelser for grendelagets administrasjon, drift og vedlikehold

Del 4: Grendelagets administrasjon og økonomi

Del 5: Tvister og tvistebehandling

Del 6: Endringer i vedtektene og andre formelle reguleringer

Siste store revisjon av vedtektene ble vedtatt på generalforsamling den 26. mars 2019.

Gjeldende vedtekter bekreftes. Dato: 26. mars 2019 Styreleder: ...



Del 1: Formålsparagraf og styringsverktøy

§ 1 Formålsparagrafen

1.1 Formål

Grendelagets formål er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området definert som g.nr. 137 br.nr. 262. (ref. tinglysingsbrev av 6. mars 2018)
Grendelaget, ved styret, skal forvalte lagets økonomiske midler på forsvarlig måte samt stå for den daglige driften av felles areal/eiendom/innretninger og ivareta de felles interesser grendelagets medlemmer har utad, bl.a. kontakt med offentlige myndigheter.
Grendelaget skal fremstå som miljøpositiv boligområde, bl.a. i den forstand at det skal være et trygt oppvekstmiljø for barn.
Medlemmene og styret kan ta opp/behandle alle saker som er egnet til å fremme disse formål.

1.2 Styringsverktøy

Grendelagets styringsverktøy er vedtektene, generalforsamlingen og retningslinjer innenfor spesielle områder.

- Estetiske retningslinjer
- Regler for bovett
- Retningslinjer for styrets arbeid
- Styrets økonomirutiner
- Retningslinjer for garasjelagene

Del 2: Forklaringer og definisjoner

§ 2 Forklaringer og definisjoner

2.1 Geografi

Grendelaget Nordre Finstad 1 er definert som G.nr. 137, Br.nr. 262 (tinglyst 2017).

2.2 Boenheter

Grendelaget Nordre Finstad I består av totalt 260 boenheter, (43 rekkehus à 4 boenheter og 88 atriumhus). Boligområdet var ferdig utbygget i 1971. Alle boenhetene er opprinnelig tinglyst i Ski kommune under g.nr. 137, b.nr. 1. Noen av grendelagets medlemmer har frikjøpt sin egen tomt og fått eget bruksnummer på denne.

2.3 Eierstrukturer i grendelaget

- Boligtomt: (privat eiendom)
  Boligeiere som eier eller fester den tomtegrunn boligen står på (inkl. hageareal).
- Fellestomt (privat eiendom):
  Boligeiere i rekkehus (172 boligeiendommer) som i fellesskap fester et tomteareal som omkranser et rekkehus (med hager).
- Felles eiendom/areal:
  I dette inngår garasjeanleggene, parkeringsarealene, internveiene, lekeplasser, kabelanlegg for TV og bredbånd, redskapsbod, overvannsledningsnett og alt areal som ikke er eiendoms- og festetomter som er private

Gjeldende vedtekter bekreftes. Dato: 26. mars 2019 Styreleder: .....

2.4 Definisjoner

I vedtektene benyttes nedenstående betegnelser med slik betydning:

- Boligeier:
  Den eller de personer (også juridiske) som står som tinglyst eier/fester til et bruks- eller festenummer innenfor Grendelaget Nordre Finstad 1 sitt område.
- Medlemskap/medlem:
  Medlemskap er knyttet til boligadressen og har en stemme på general-forsamlingen og i andre avstemminger i Grendelaget Nordre Finstad 1.
  Når det er flere eiere av en boenhet er alle medlemmer i grendelaget. Ved avstemminger på generalforsamlinger og/eller i andre avstemminger i grendelaget må eierne bli enige om hvem som skal forvalte stemmeretten.
- Grendelaget:
  Grendelaget er en selvstendig og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld. Grendelaget er registrert i Brønnøysundregisteret med eget organisasjonsnummer (988 787 531).
- Nabo:
  Boligeier av tilgrensende eiendom, andre som etter nabo- og bygningsrettslige regler har juridiske rettigheter i forhold til nærliggende eller tilgrensende eiendom samt tilgrensende garasjelag.
  Grendelaget er alltid nabo.
- Garasjelag:
  De boligeiere som har rett til garasje i samme garasjekompleks.
- Offentlig rett:
  Lover og forskrifter
- Flertall:
  Det forslaget som får flest stemmer.
- Alminnelig flertall:
  Det kreves mer enn 50 % av de avgitte stemmene for at et vedtak skal være fattet.
- Kvalifisert flertall:
  Det kreves 2/3 av avgitte stemmer for at forslaget skal være fattet.

Del 3: Alminnelige bestemmelser for grendelagets administrasjon, drift og vedlikehold

§ 3 Medlemskap

3.1 Det er pliktig medlemskap i Grendelaget Nordre Finstad 1.
Det pliktige medlemskap følger av:
Skriftlig avtale mellom Ski kommune og Den Norske Husbank i forbindelse med ferdigstillelse av boligfeltet (1971),
etter vedtak på grendelagets konstituerende generalforsamling i 1970,
samt pkt. 6 i de opprinnelige kjøpekontraktene på hver enkel bolig hvor det fremgår at alle som har kjopt eiendom i Grendelaget Nordre Finstad 1 i 1970/1971 var obligatorisk medlem av grendelaget.

Gjeldende vedtekter bekreftes. Dato: 26. mars 2019 Styreleder: .....

3.2 Alle medlemmene er bundet av grendelagets vedtekter og de vedtak som gjøres på generalforsamlingene og/eller i andre sammenheng av grendelagets styre.

§ 4 Medlemmenes rettigheter og plikter

4.1 Stemmerett
Medlemmer, som er ajour med innbetalingen av grendelagsavgiften, har en – 1 - stemme på generalforsamling og i andre sammenheng hvor det stemmes innen grendelaget. Stemmeretten kan også utøves ved skriftlig fullmakt, enten ved generell eller avgrenset fullmakt i spesielle saker.

4.2 Fullmakt
Et medlem kan ikke representere mer enn to andre medlemmer ved fullmakt.

4.3 Eiendomsoverdragelse
Ved salg/overdragelse av eiendom plikter boligeieren å informere styret om navn på ny eier og dato for overtakelse.
Ved eierskifte skal grendelaget fakturere eierskiftegebyr.

4.4 Informasjon
Boligeier er pliktig til å holde seg orientert om grendelagets virksomhet. Plikten gjelder også ved utleie og annet fravær.

4.5 Utleie
Om en boligeier leier ut eiendommen har eieren fortsatt ansvaret overfor grendelaget og andre felles organer/ordninger som er etablert for eiendommen. Boligeieren plikter å informere grendelagets styre om sin nye adresse og leietaker om de forpliktelser, av mer ordensmessig karakter som følger av vedtektene.

4.6 Garasjelagsleder
Funksjonen garasjelagsleder er en hjelpefunksjon for styret for å ivareta visse praktiske oppgaver relatert til garasjeanleggene/garasjelagene.
Funksjonen går på omgang blant garasjelagets medlemmer etter en oppsatt rulleringsliste over garasjelagets adresser utarbeidet av styret.

§ 5 Grendelagets ansvars- og arbeidsområde

5.1 Grendelagets styre forvalter

- Forvaltning, ansvar og løpende drift av grendelagets oppgaver.
- Garasjeanleggene, avfallstasjoner, felles grøntområder, parkeringsarealer, lekeplasser og internt veinett.
- Kabelnett for distribusjon av TV-signaler, bredbåndstjenester og telefon, elektrisk ledningsnett for strøm til garasjer og fellesutstyr vedr. lading for elbiler, installasjoner knyttet til lekeplasser samt den del av ledningsnettet for overvann som ikke er kommunalt.
- De rettigheter og plikter som tillegger grendelaget etter nabolov, bygningslov, reguleringer o.l.

Gjeldende vedtekter bekreftes. Dato: 26. mars 2019 Styreleder: Jens Dirk

§ 6 Vedlikeholdsansvar av enkelteiendommer

6.1 Vedlikehold
Boligeier plikter å holde bygning og egen tomt i en slik stand at den ikke er til sjenanse eller påvirke grendelagets øvrige eiendommer negativt.

6.2 Ansvar for skader på felles deler av fysisk sammenhengende eiendommer
For eventuelle skader som oppstår på felles deler av fysisk sammenhengende eiendommer, ved drenasje eller skade på felles vann- og avløpsrør, og for vedlikehold av felles vegger (f.eks. endevegger og innvendige vegger i rekkehus), tak, piper og nedløpsledninger o.a. er boligeierne forpliktet til i fellesskap å utbedre skader og besørge vedlikehold. Dette gjelder så vel utvendige som innvendige skader, samt følgeskader.
Eierne av eiendommen er solidarisk ansvarlig for kostnadene.

6.3 Forsikring
Det påligger boligeier å holde sin boligeiendom fullverdiforsikret.
Boligeiere som har eiendom som ligger i fysisk sammenheng med nabo (rekkehus og sammenhengende atriumhus) er i tillegg forpliktet til å holde sine respektive eiendommer forsikret mot sopp og råteskader.

§ 7 Vedlikehold av grendelagets fellesområder, bygninger og innretninger

7.1 Generelt
Grendelagets styre har drifts- og vedlikeholdsansvar for fellesområder og innretninger nevnt under paragraf 5.

7.2 Dugnader
Garasjelagene skal årlig organisere og gjennomføre dugnad for opprydding og vedlikehold av de fellesområder som tilligger garasjelaget. Jfr. «Retningslinjer for garasjelagene»
Dugnad holdes på våren, senest siste uke i april, samt i september.
Eventuelle kostnader i forbindelse med fellesområdene må avklares med styret på forhånd, hvis man ønsker at grendelaget skal dekke disse kostnadene.
Medlemmer plikter løpende å vedlikeholde omkringliggende fellesområder og å delta i dugnader som innkalles av grendelaget eller garasjelaget.

7.3 Utebelysning
Utelampene på de respektive boenhetene og garasjeanleggene har funksjon som veibelysning på grendelagets interne gangveinett. Utebelysning (den enkelte boligeiers utelampe(-r) samt garasjeanleggenes utelys) skal som minstekrav følge belysningstiden til det offentlige gatebelysningsnettet.

7.4 Felling av trær m.v.
Felling av trær, fjerning av busker samt beskjæring og nyplanting på fellesarealene, kan ikke skje uten godkjenning av grendelagets styre.
Før trær felles skal omkringliggende boligeiere høres. Ved uenighet fatter grendelagets styre vedtak spørsmålet om felling. Styret skal forestå kontroll med trær på fellesarealene og kan vedta beskjæring av disse.

Gjeldende vedtekter bekreftes. Dato: 26. mars 2019 Styreleder: .....

§ 8 Drift av garasjeanlegg, rett til garasjeplass og garasjelagenes funksjon

8.1 Eierskap

Garasjeanleggene er et realsameie av grendelagets medlemmer hvor hvert medlem i grendelaget disponerer en garasjeplass. Det er 13 garasjelag på feltet. Garasjeplassene ble første gang fordelt i 1971.

8.2 Omsetningsbegrensninger

Hver adresse (boenhet) i grendelaget har en garasjeplass i et garasjeanlegg. Garasjene kan ikke omsettes, men bruksretten til en garasje kan omsettes sammen med boligeiendommen.
Det står medlem med bruksrett til garasje fritt å leie ut garasjeplassen til 3.part.
Utleie skal meldes grendelagets styre.

8.3 Drift og vedlikehold av garasjeanleggene

Grendelaget står for alt vedlikehold og all daglig drift av garasjeanleggene.
Alle garasjeanleggene har strømmålere og strømabonnementer. Alle kostnader til strøm, drift og vedlikehold av elektriske anlegg bekostes av grendelaget.
Strømkostnader i forbindelse med lading av elbil betales av bruker.

8.4 Restriksjoner knyttet til bruk av garasjer

- Det er ikke tillatt å foreta konstruksjonsmessige endringer/inngrep i den enkelte garasje eller i garasjerekkene (f.eks. isolering, lage hull i vegger, forankring av private levegger på garasjevegg etc.).
- Det er ikke tillatt å plassere elektriske innretninger som bruker strøm over tid (kjøleskap, fryseboks ol.) i garasjen. Bruk av større elektroverktøy eller montering/installasjon av elektriske apparater er ikke tillatt.
- Det er ikke tillatt å fremføre og/eller terminere private elektriske ledninger på garasje yttervegg eller i garasjerom.
- Garasjeanleggenes elektriske installasjoner for lading av elbiler er lagt fram til alle garasjerom.
- Ladestasjoner for bruk til lading av elbil må være kompatibel med det ladearrangement som er installert i garasjeanleggene (program for strømmåling og avregning av forbruk).

8.5 Sanksjoner

Overtredelsene av pkt. 8.4 vil medføre fjerning av ulovlig montert/oppsatt utstyr/bygningsmessige endringer for boligeiers regning etter at det er gitt varsel om dette to ganger med minst 14 dagers mellomrom.
Momentene som er listet opp i pkt. 8.4 samt annen ulovlig bruk av garasjen, kan medføre midlertidig inndragelse av bruksrett til garasjen fram til bruken er bragt i samsvar med vedtektene.

8.6 Garasjelag

Garasjelaget består av alle medlemmer av grendelaget som har garasjeplass i samme garasjeanlegg.
Geografisk omfatter garasjelaget garasjebygningene med tilhørende parkeringsplasser, grøntarealer, beplantning og lekeplass.
Garasjelagenes geografiske ansvarsområder er gitt av «Oversikt over garasjelagene» (kartskisse på grendelagets nettside).
Alle medlemmer i et garasjelag er pliktig til å stå på en rulleringsliste for funksjonen som garasjelagsleder. Funksjonstiden som garasjelagsleder er 1 år og er rullerende blant garasjelagets medlemmer.
Rulleringslisten settes opp av grendelagets styre. Det er det enkelte medlems ansvar å skaffe annen garasjelagsleder i de tilfeller oppsatt plan ikke kan gjennomføres. Ved endringer i oppsatt rulleringsplan skal styret informeres.
Garasjelaglederens funksjon og garasjelagenes oppgaver er beskrevet i «Retningslinjer for garasjelagene»

Gjeldende vedtekter bekreftes. Dato: 26. mars 2019 Styreleder: Jens Dale

§ 9 Rett til adgang til egen eiendom

9.1 Inspeksjonstilgang
Boligeier kan ikke nektes normal adgang til alle deler av egen eiendom. Der parsellgrensen ligger i vegglivet, skal de berørte boligeiere gi naboen tillatelse til å inspisere og vedlikeholde egen vegg over naboens grunn. Slik inspeksjon og eventuelt arbeid bør foregå i tidsrommet april-mai. Naboen skal underrettes på forhånd.

9.2 Akutt tilgangsbehov
Ved akutt behov for utbedring av skader kan man ikke nekte naboen å utbedre skaden. Slik utbedring skal så vidt mulig varsles på forhånd og skal skje på en så skånsom måte som mulig både teknisk og tidsmessig.

§ 10 Antenner, strekk av ledninger, varmepumper mm.

10.1 Montering
Antenner, parabol, varmepumper og/eller andre installasjoner skal ikke monteres på en slik måte at det er til sjenanse for andre.

10.2 Installasjon
Det er ikke tillatt å legge ledninger hverken som luftstrekk eller i bakken på grendelagets fellesområder uten avtale med grendelaget.

10.3 Utstyr som er satt opp i strid med bestemmelsene
Antenner montert og ledninger strukket i strid med bestemmelsene i denne paragraf kan fjernes av grendelaget for boligeiers regning etter at det er gitt varsel om dette to ganger med minst 14 dagers mellomrom.

§ 11 Tilbygg/endringer på eksisterende bygninger – nabovarsel og byggemelding til grendelaget

11.1 Reguleringsplanen
Reguleringsplanen og vedtak på generalforsamlinger for Grendelaget Nordre Finstad 1 skal være styrende.

11.2 Begrensninger/endringer
Grendelaget kan vedta spesielle begrensninger for eksteriørmessige endringer og krav til tekniske løsninger som sikrer bla. forsvarlig tilgang til felles ledninger (vann, kloakk, elektrisitet og TV-kabler.)

11.3 Nabovarsel/byggemelding
Eksteriørmessige endringer i bygningsmassen krever nabovarsel og byggemelding til grendelagets styre (i forhold til kommunen gjelder kommunens regler).

Gjeldende vedtekter bekreftes. Dato: 26. mars 2019 Styreleder: .....

§ 12 Parkering og kjøring med motorkjøretøy på grendelagets interne veinett

12.1 Grendelagets parkeringsplasser

Parkeringsplassene er felles til bruk for beboerne og deres gjester.
Som hovedregel skal biler parkeres i garasjen. Det er ikke tillat å hensette kjøretøy, avskiltede biler o.l. på parkeringsplassene.
Det er ikke tillatt å parkere tyngre kjøretøy som f.eks. lastebil, varebil eller buss på grendelagets parkeringsplasser. Det samme gjelder for campingvogner, bobiler og tilhengere.
Parkeringsplassene er kun for motorkjøretøyer i jevnlig bruk.

12.2 Parkering av kjøretøy, bobiler, campingvogner m.m.

Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy, campingvogner m.m. på grendelagets interne gangveinett, på grøntarealer eller lekeplasser, eller på privat tomt.
Hengere opptil 750 kg kan hensettes på egen tomt.

12.3 Overtredelse av grendelagets parkeringsbestemmelser.

- Overtredelse av parkeringsbestemmelsene kan medføre ilegging av gebyr og/eller borttauing av kjøretøy for eiers regning. Styret fastsetter størrelsen på gebyret, men dette skal ikke i vesentlig grad avvike fra det som er vanlig sats ved privat/kommunal parkeringshåndheving.
- Styret gis fullmakt til å håndheve overtredelse av parkeringsbestemmelsene. I dette ligger også at styret kan engasjere et parkeringsselskap til å forestå håndheving av parkeringsbestemmelsene i grendelaget.
  Hvis styret engasjerer et selskap til å forestå håndhevingen skal selskapets håndhevingsrutiner i vesentlig grad ikke avvike fra kommunale parkeringsbestemmelser.
- Kun nødvendig kjøring i gangfart er tillatt på feltets indre veinett.
  All parkering utover nødvendig av- og pålessing, bilvask m.v. er forbudt.
  Ved kortere stopp må det påses at det ikke sperres for myke trafikanter.

Del 4: Grendelagets administrasjon og økonomi

§ 13 Grendelagets finansiering og økonomi

13.1 Finansiering av grendelagets drift

Grendelagets oppgaver finansieres ved innbetaling av grendelagsavgift fra medlemmene.

13.2 Reservefond

Grendelaget skal tilstrebe å ha et reservefond på kr. 5 000 000. Dette fondet indeksreguleres (konsumprisindeksen) hvert 5. år, første gang i år 2025.
Reservefondet kan benyttes til ekstraordinære ikke budsjetterte og nødvendige utbedringer som det måtte oppstå behov for gjennom perioden. Vedtak om å bruke Reservefondet gjøres av generalforsamlingen.
Dersom reservefondet er helt eller delvis anvendt i perioden skal det i påfølgende perioder gjenoppbygges ved en temporær øking i grendelagsavgiften.
Årlig avsetting til reservefondet kan ikke overskride 20 % av ordinær grendelagsavgift i de årene reservefondet er under oppbygging.

Gjeldende vedtekter bekreftes. Dato: 26. mars 2019 Styreleder: Jens Eirik

13.3 Innbetaling av grendelagsavgiften

Innbetaling av ordinær grendelagsavgift skal normalt skje i fire terminer, 1. februar, 1. mai, og 1. september, og 1 desember. Generalforsamlingen kan vedta andre forfall/terminer i forbindelse med behandling av inneværende års budsjett.

13.4 Grendelagsavgiften

Grendelagsavgiften kan i tillegg til utgifter til løpende drift brukes til avsetning til fremtidig vedlikehold og investeringer. Grendelagsavgiften for inneværende år fastsettes på generalforsamlingen

§ 14 Forsikringer

Grendelagets styre skal holde garasjeanlegg og fellesområder tilstrekkelig forsikret både hva gjelder brann, verdi og ansvar. Videre påligger det styret å tegne de nødvendige forsikringer for sin egen virksomhet (styreansvarsforsikring). Forsikringsforholdene og en oversikt over løpende poliser skal fremgå av styrets årsberetning.

§ 15 Generalforsamling

15.1 Generalforsamlingen

Generalforsamlingen er grendelagets øverste myndighet. Alle medlemmer har adgang til årsmøtet.

15.2 Tidspunkt

Ordinær generalforsamlingen skal avholdes i løpet av 1. tertial hvert år.

15.3 Avstemming

Hver boligadresse som er ajour med grendelagsavgiftene, har en stemme.

15.4 Innkalling

Innkalling sendes på epost til hver enkel boligeier samt kunngjøres på grendelagets hjemmeside. Innkallingen skal inneholde tid og sted, og oppfordring til medlemmene om å melde saker til behandling på generalforsamlingen samt saksliste.

15.5 Sakslistens innhold

1. Godkjenning av innkallingen
2. Fastsettelse av beslutningsdyktighet
3. Valg av møteleder, referent, tellekorps og to representanter til å underskrive protokollen
4. Godkjenning av sakslisten
5. Årsberetningen for perioden
6. Regnskap for perioden
7. Forslag
8. Budsjett for inneværende år
9. Valg av medlemmer til styret, valgkomite og revisor

15.6 Tidsfrister

- Innkallelsen skal skje med minst 6 ukers varsel før generalforsamlingen skal avholdes.
- Forslag til vedtektsendringer skal senest være styret i hende fire uker før møtedato. Øvrige saker skal være styret i hende senest tre uker før møtedato.
- Dagsorden med sakspapirer skal sendes ut senest to uker før møtedato.

Gjeldende vedtekter bekreftes. Dato: 26. mars 2019 Styreleder: .....

15.7 Saksdokumenter

- Styrets årsberetning
- revidert årsregnskap
- revisjonsberetning
- forslag med styrets innstilling til vedtak
- budsjett for inneværende år
- grendelagsavgift for inneværende år
- valgkomiteens forslag og innstilling.
- Fullmaktsskjema

15.8 Beslutningsdyktig

Beslutningsdyktighet innebærer at innkallingen er sendt ut til riktig tid og inneholder vedtektsfestede dokumenter.

Generalforsamlingen avgjør selv om den er beslutningsdyktig. Dette avgjøres ved alminnelig flertall.

15.9 Saker til behandling

Generalforsamlingen skal kun behandle de saker som er nevnt i denne paragraf og som er oppført i de tilsendte dokumenter.

Mindre justeringer til forslag kan tas opp dersom det er flertall for å behandle dette, innhold, hensikt og intensjon kan ikke endres.

Vedtak gjøres med samme flertall som forslaget krever.

15.1 Protokoll

Utsendelse av signert protokoll fra generalforsamlingen skal skje senest 30 dager etter avholdt møte

§ 16 Forslag som kan behandles på generalforsamlingen

16.1 Generalforsamlingen

Skal kun behandle saker som er i fellesskapets interesse.

§ 17 Ekstraordinær generalforsamling

17.1 Ekstraordinær generalforsamling

Skal innkalles med minimum 3 ukes varsel dersom styret eller av minst 25 boligeierne som er ajour med betaling av grendelagsavgift, krever det. På ekstraordinær generalforsamling behandles kun den/de saker som begrunner innkallelsen.

I akutte situasjoner kan innkalling skje på 1 ukes varsel.

§ 18 Valgkomite

18.1 Valgkomite

Generalforsamlingen velger grendelagets valgkomite. Valgkomitéen består av ikke færre enn 2 og ikke flere enn 4 medlemmer. Valgkomiteens innstilling vedlegges dagsorden.

§ 19 Revisor

19.1 Revisor
Generalforsamlingen velger revisor som skal forestå revisjon av grendelagets regnskap. Revisor avgir skriftlig beretning til generalforsamlingen.
Revisor skal være offentlig godkjent.

§ 20 Grendelagets styre

20.1 Valg av styre
Generalforsamlingen velger et styre som forestår den daglige drift av grendelagets oppgaver.

20.2 Styrets sammensetning
Styret består av leder, kasserer og tre styremedlemmer. Alle velges særskilt. Valgperioden er to år, med tre av styrets medlemmer på valg det ene året og to medlemmer på valg påfølgende år.

20.3 Utvalg
Styret kan etablere og oppnevne medlemmer til de utvalg de anser nødvendige. Slike utvalg skal fungere i styrets periode og avgi egen beretning som vedlegges eller innarbeides i årsberetningen.

20.4 Styrets fullmakt til omdisponering av budsjettlinjer
Styret har fullmakt til å omdisponere med inntil 40 % mellom budsjettlinjer innenfor det av generalforsamlingen vedtatte budsjett.

20.5 Ajourføring av grendelagets forskrifter
Styret tillegges ansvar for ajourføring av grendelagets forskrifter og fremlegge disse til behandling på generalforsamlingen når det er nødvendig.

20.6 Møteprotokoll
Referat fra styremøtene skal gjøres tilgjengelig for medlemmene.

§ 21 Styrets fullmakter til å forplikte grendelaget

21.1 Fullmakt
Styret forplikter grendelaget utad med det samlede styrets underskrift. Styret kan gi fullmakt til styrets leder og et annet styremedlem i fellesskap til å forplikte grendelaget med inntil kr. 500 000,- innenfor vedtatt budsjett.
Dette beløp indeksreguleres (konsumprisindeksen) hvert 5 år. Første gang i år 2025.

Del 5: Tvister og tvistebehandling

§ 22 Tvistebehandling

22.1 Vedtektene
Uenighet blant medlemmene om forståelse av vedtektene avgjøres på generalforsamling.

22.2 Eiendomstvist og kostnadstvist
Tvister innen grendelaget søkes løst ved forhandlinger.
Uløste tvister henvises til offentlig rettsvesen.

Gjeldende vedtekter bekreftes. Dato: 26. mars 2019 Styreleder: .....

§ 23 Brudd på vedtektene mv.

23.1 Medlemmenes forpliktelse
Alle grendelagets medlemmer og grendelagets organer er forpliktet til å rette seg etter vedtektene.

23.2 Brudd på vedtektene
Dersom annet ikke er vedtatt nedenfor skal brudd på vedtektene påpekes ovenfor den som/de som gjør seg skyldig i dette.

23.3 Konsekvenser/sanksjoner

- Medlemmer som overtrer/handler i strid med vedtektene eller bestemmelser fastsatt med medhold i disse, er erstatningspliktig for eventuelle tap grendelaget måtte bli påført.
- Styret kan pålegge medlemmer som har forvoldt skade på grendelagets eiendom å utbedre denne Hvis utbedring av skade ikke blir utført innen rimelig tid kan styret innhente ekstern hjelp til utbedring for skadevolders regning.
- Medlemmer som handler i strid med vedtektene, men hvor overtredelsen er av en slik art at den ikke påfører grendelaget økonomisk tap kan pålegges sanksjoner fra styret i form av gebyrer (størrelse opptil årlig grendelagsavgift).

23.4 Styret står fritt til å anmelde skadeforhold.

Del 6: Endringer i vedtektene og andre formelle reguleringer

§ 24 Endring av vedtekter og retningslinjer

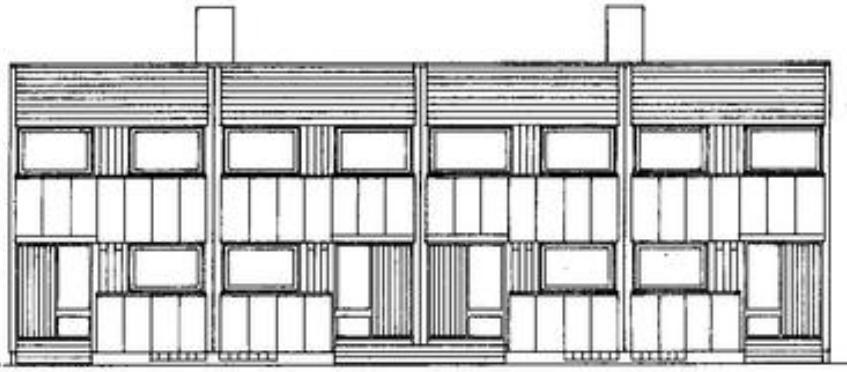
24.1 Vedtekter
Endringer av vedtektene kan gjøres av generalforsamlingen med 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Ved skriftlig avstemming ansees blanke stemmer som ikke avgitt stemme.

24.2 Retningslinjer
Endringer av retningslinjene kan gjøres av generalforsamlingen med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved skriftlig avstemming ansees blanke stemmer som ikke avgitt stemme.

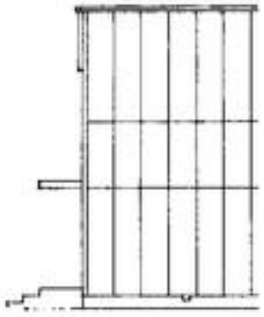
§ 25 Avstemminger innen grendelagets organer

25.1 Avstemming
Ved avstemming avgjøres spørsmålet, dersom ikke annet er bestemt i vedtekter eller retningslinjer, ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet anses et forslag som falt.

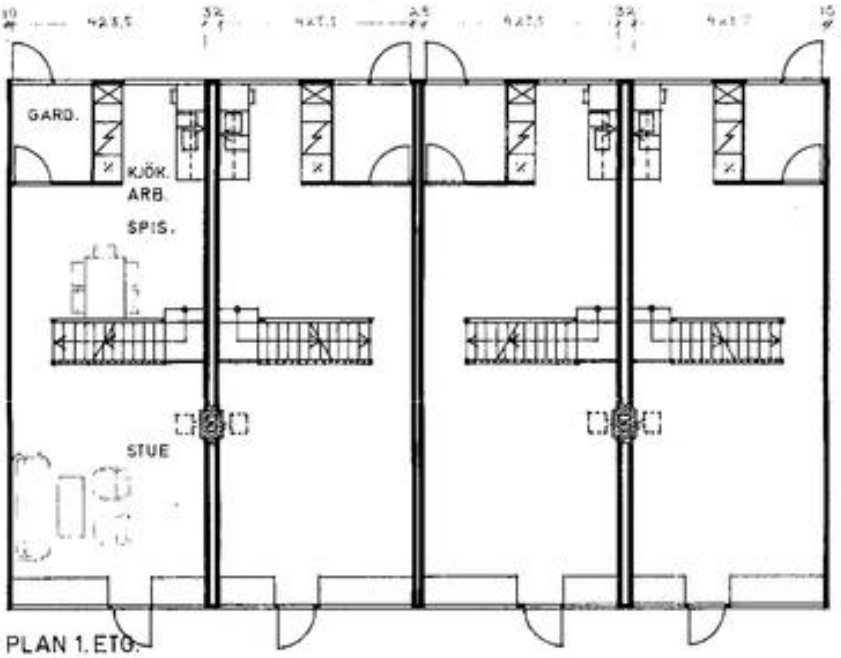
Gjeldende vedtekter bekreftes. Dato: 26. mars 2019 Styreleder: .....



INNGANGS - FASADE



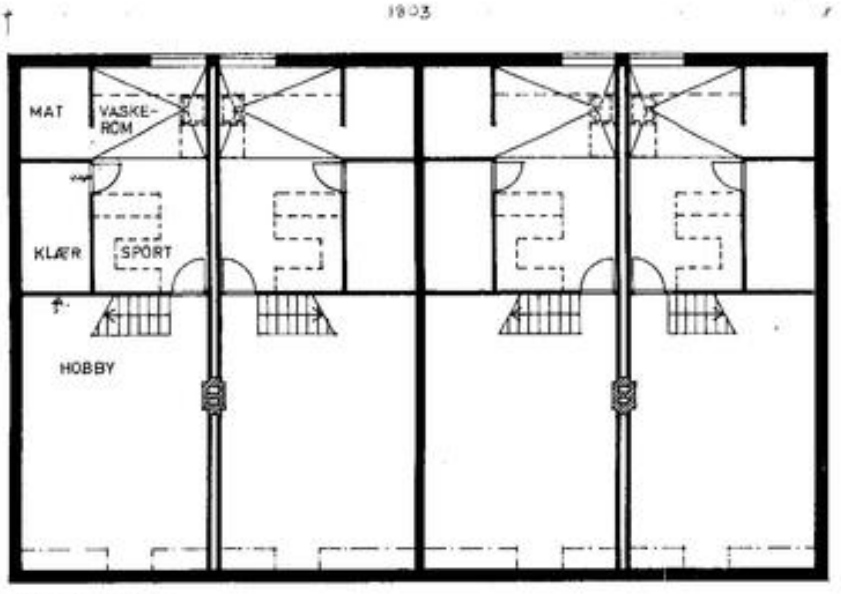
GAVL - FASADE



PLAN 1. ETG.



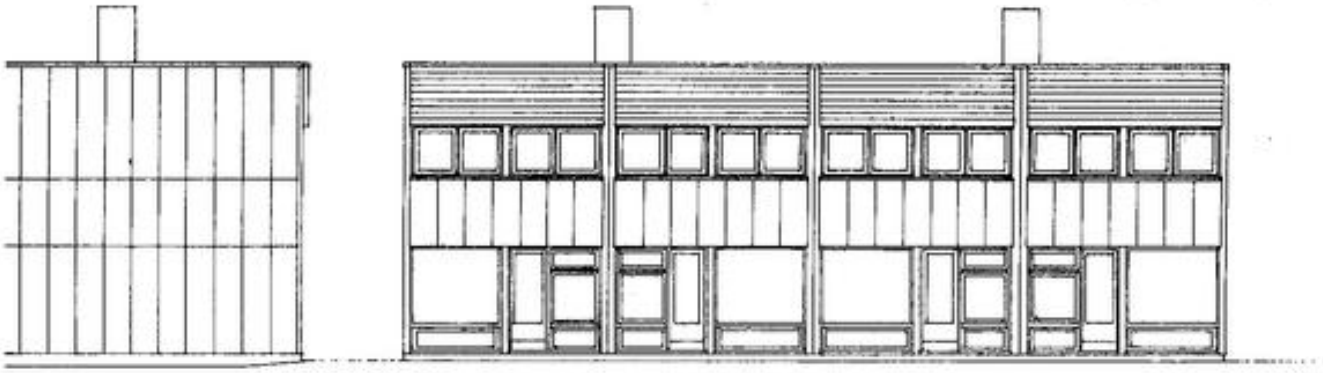
TVERR - SNITT



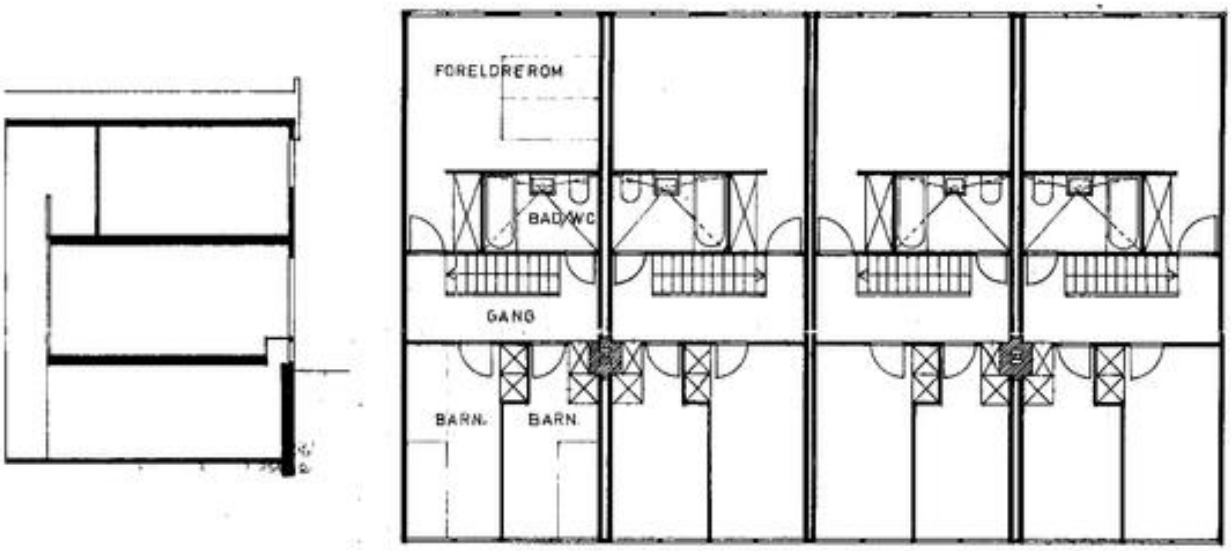
PLAN KJELLER

1 ETG.
STUE
KJÖK./ARB./SPIS
GARDEROBE

KJELLER
MATBOD
VASKEROM
SPORTSBOD
KLESBOD
HOBBY



HAGE - FASADE



PLAN 2. ETG.

	2. ETG.	
22.2 M²	FORELDRE	16.3 M²
16.9	BARN (2)	9.2
3.8	BARN (1)	7.4
	BAD/WC	4.1
	GANG	7.8
2.9		
4.8		
6.9		
4.1		
24.0		

BYGN. [illegible] NR 1/54/67

16 JUNI 1969

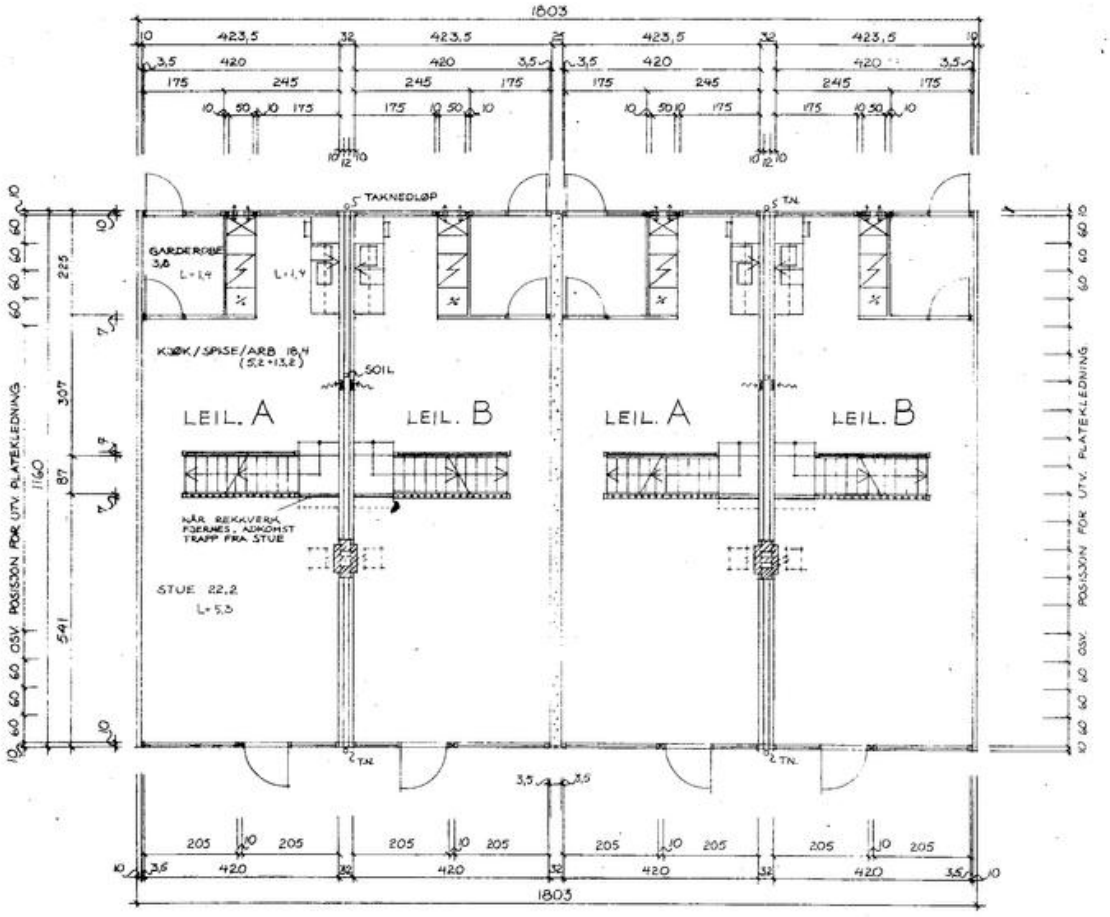
SAK NR. 254

I MØTE 24/6 69.

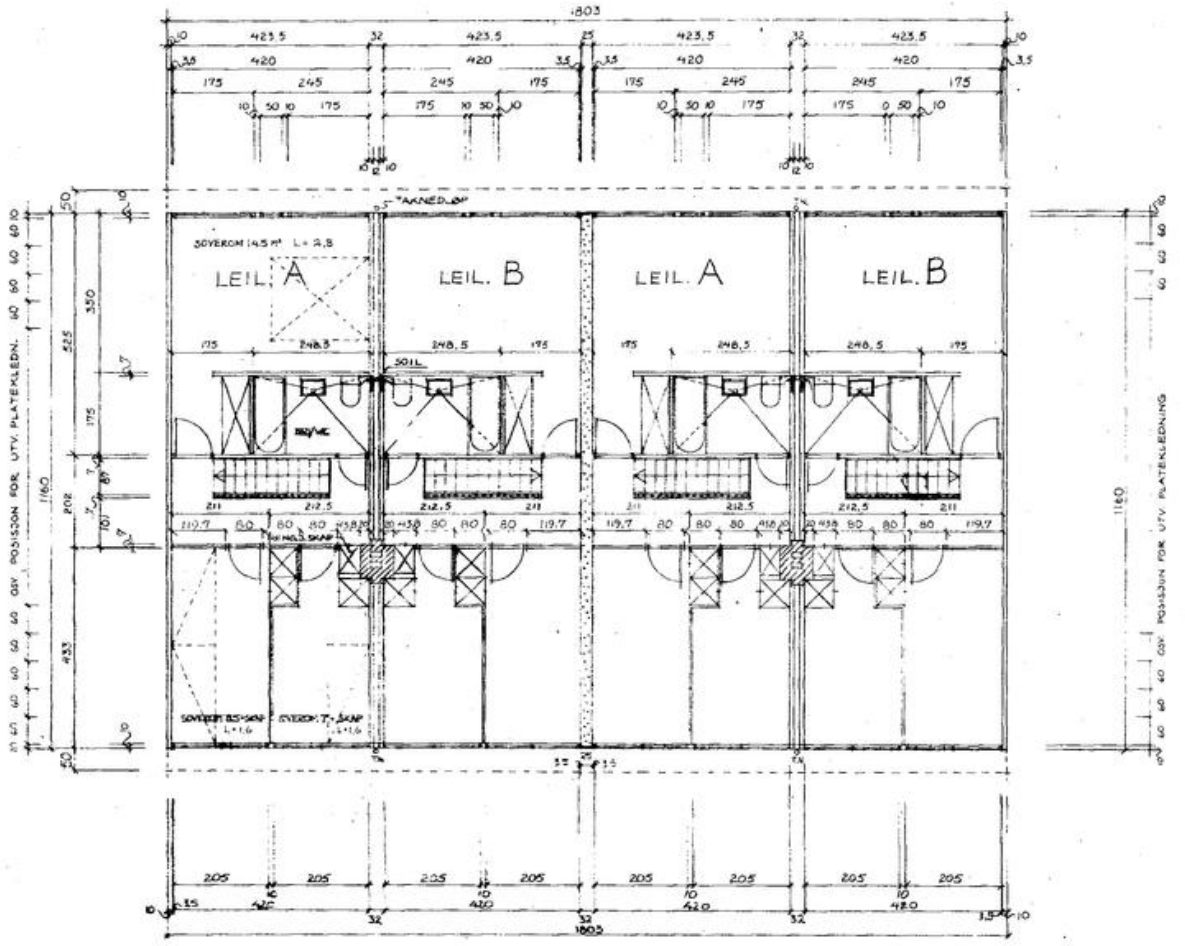
REKKEHUS

11/6

M. STK = 1:100 OSLO: 23/4 -69 ARK. MNAL HERMAN R. RISENG



	11.10
RETTET	4.10.68
N. FINSTAD	
PLAN 1 ETG	
MÅL: 1:100	
OSLO 19.9.68	
HERMAN R. RISENG	
5952	


LEIL. A
LEIL. B
LEIL. A
LEIL. B
SOVEROM 14,5 m² L = 4,8
SOIL
"AANED"
RETTET 9.10.68
N. FINSTAD
PLAN 2ETG
MSTK: 1:100
OSLO: 19.9.

Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 137/1/19
Adresse: Markveien 23H
Dato: 10.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Almennyttig barnehage
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Turveg
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Bevaring av anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

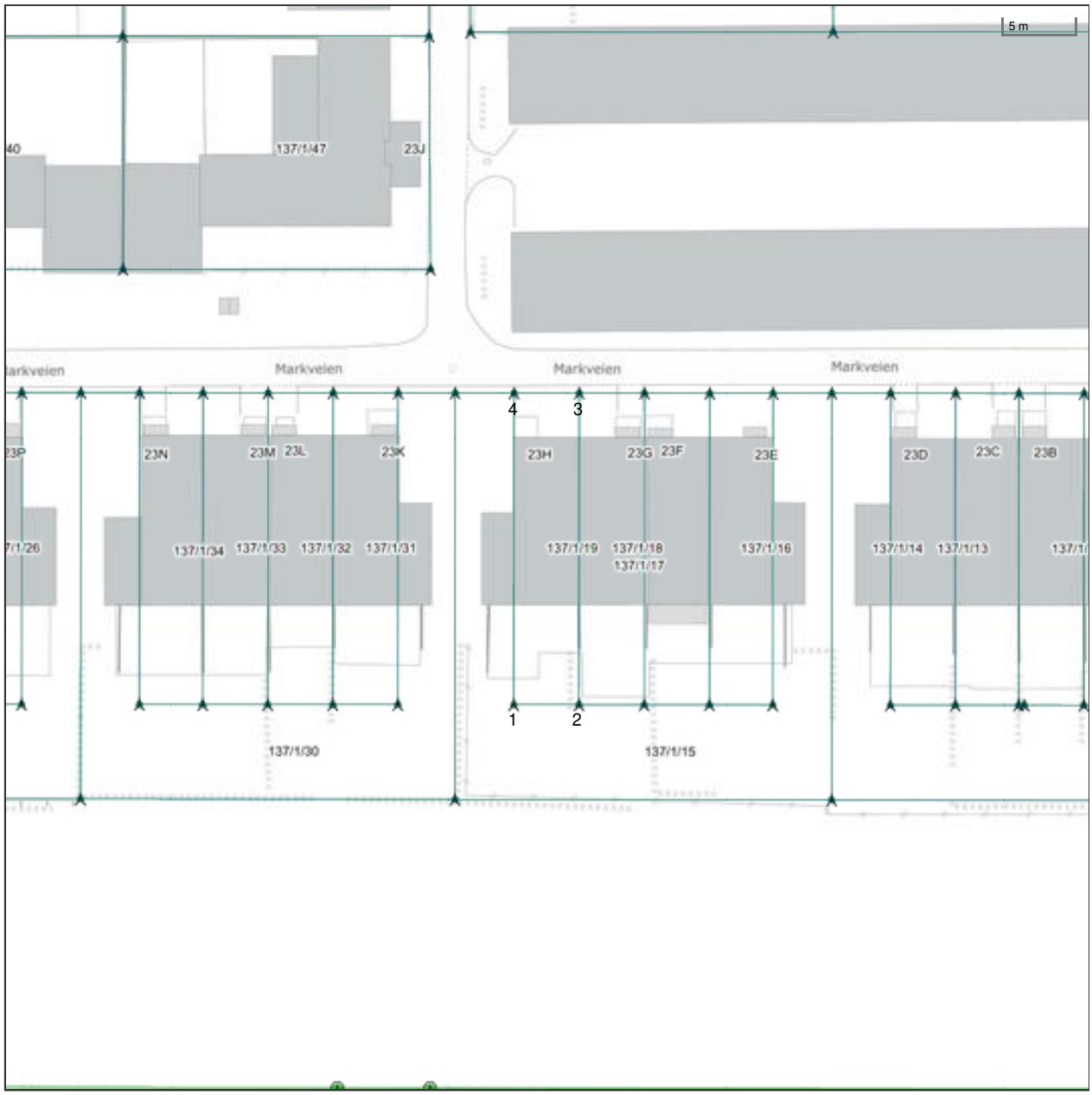
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- Friområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Vegstegning / fysisk sperre
- Avkjørsel

Utskriftsdato: 10.06.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 137/1/19/



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	97,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6620860,19	**Øst**	602342,57	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6620849,25	602340,62	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	21,57	
2	6620849,37	602345,12	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	4,50	
3	6620870,93	602344,55	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	21,57	
4	6620870,81	602340,06	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	4,49	

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

√

REF. I BYGNINGSRÅDET I MØTE DEN 22/5 1975

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Nordre Finstad I	J.nr.484/67	137	1	464/68

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boliger	15/10-68	dato 29.10-68 sak

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Entreprenørfirma Brekke & Dahl	Løkkåsvegen 5, 1400 Ski	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Ark. Herman R. Riseng	Storgt. 5, Oslo	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Tømmerm. Aug. W. Dahl	Løkkåsvegen 5, 1400 Ski	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

1. Beplanting av fellesarealet må kun skje i henhold til beplantningsplan godkjent av bygningsrådet i møte 9.mai 1972.
2. Det tillates kun oppsatt gjerder av godkjente typer og etter stadfestet reguleringsplan.
3. Stiger må anskaffes til alle atriumhus.

1400 Ski den 22.mai 1975

Arve Skovdahl
Arve .Skovdahl
avd.ing.

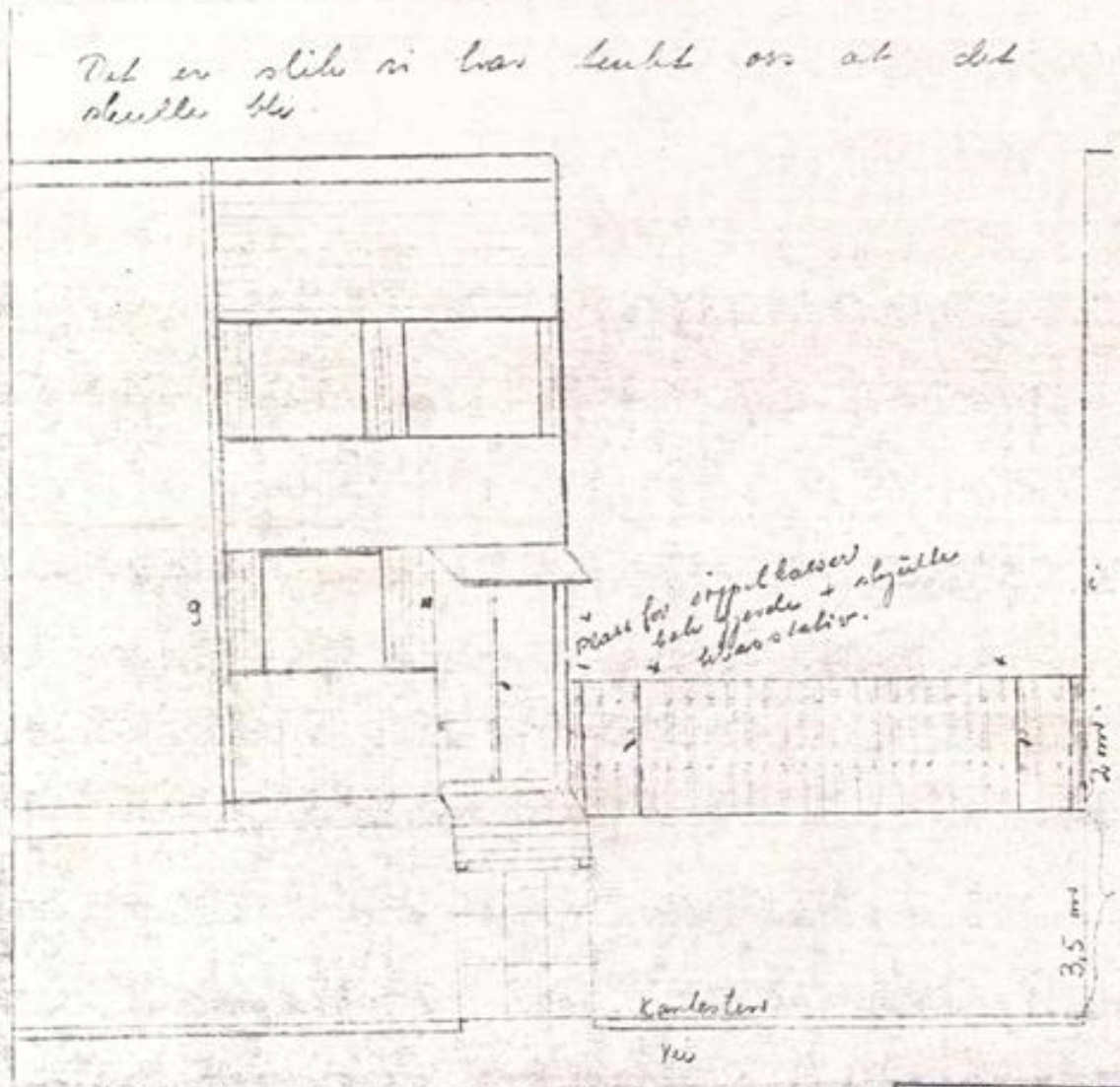
Bernt Stadven
bygningssjefen

Sendes:

- [X] byggherren
- [ ] anmelderen
- [X] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [X] bygn.kontr.
- [ ]

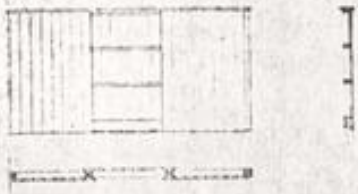
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

FS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskytter)
r. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

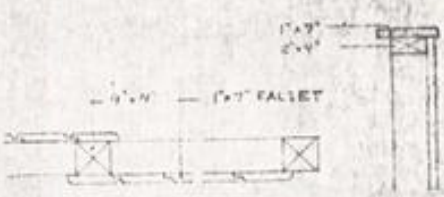


SKI BYGN. – REG. – OG
OPPM. V.
DAT. 7.6.77
ARK. 10.137/1

TYPE A_1



FALSEDE BORD.
NB! FORELIGGER ENDRET TIL FLØYDE BORD FOR Å KUNNE BENYTTE SAMME BÆREKONSTRUKSJON I TYPENE A1, A2 OG D.



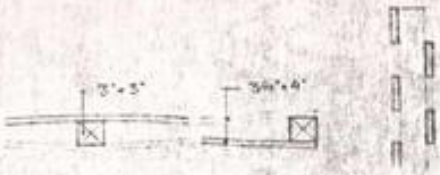
TYPE A_2

SOM A1 MEN UTEN FALSEDE BORD



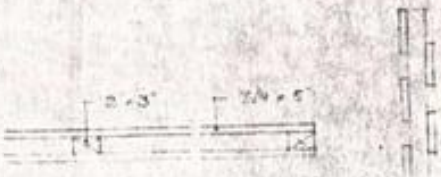
TYPE B



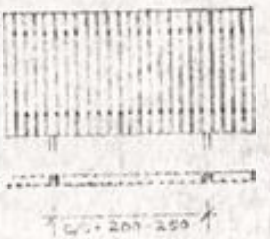


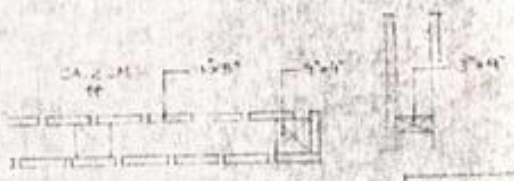
TYPE C





TYPE D





SKI BY – R.G. – OG
OPPM.
DAT. 7.6.77
ARK.NR. B 137/1

5936

FARGELAMINERING IFØLGE BYGNINGSTEKNISK INSTITUTT.
TRYKKIMPREGNERTE MATERIALER – UHØVLET.
GJERDENE KAN INNEN SAMME REKKEVIDDE VARIERES
I LENGDE

130.

DEN NORSKE STATS HUSBANK — Standardbilag nr. 9.

Indre Follo sorenskriverembete
Dagbok 5534/71 15710

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomtenr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
Fiskevn. 16	Ski	Gunnar Hjelle
" 17	"	Ivar Trøseng
" 18	"	Roar Bjørn Larsen
" 19	"	Egil Løland

gnr. 137/1

I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjöte/festekontrakt på den tilhörende tomt.

II. Hver tomt er utskilt i h.t. skylddelings-, tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene följer skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppfört på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhöre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.

III. Hver av eierne er overfor de övrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sörge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å före vann- og kloakkledninger over de övrige deler, samt til å foreta nödvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nödvendig adkomst til sine tomter.

Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller föres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de övrige eiere er varslet.

IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de övrige eiere være forpliktet til å gjenoppföre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppföringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

Ski den 7/9-71.

Egil Løland — Ivar Trøseng

Roar B. Larsen — Gunnar Hjelle.

Til vitterlighet :

Tore Maurland — [illegible]

lo-61

Stemplet kr. 50,-

Indre Follo sorenskriverembete
Dagbok nr. 304 1971

FESTEKONTRAKT

Mellom gårdbruker Arne Fredrik Strand som grunneier .og. herr. Egil .Løland,...
Markvegen 23 H, Ski ..... som fester er dags dato inngått slik festekontrakt:

1. Grunneieren bortfester til festeren det til rekkehus . nr.. 130. D,. Markv.. 23. H tilhørende areal, parsell feste nr. 19 ..... og 1/4 ..... andel av parsell feste nr. 15 .....
— begge av Nordre Finstad, gnr. 137, bnr. 1, i Ski for en festeavgift av kr. 190.- ..... pr. år.

   Beløpet inkluderer betaling for tomtens andel av den grunn som etter reguleringsplanen er medgått til veier, åpne plasser og lekeplasser m. v., jfr. pkt. 2 siste avsnitt. Festeavgiften betales forskuddsvis den 15. januar hvert år, første gang ved kontraktens underskrift med relativ del. Festeavgiften betales fra 1. jan. 1970

2. Festeavgiften kan kreves regulert hvert 10. år — første gang 10 år etter festekontraktens opprettelse. Slik regulering skjer på grunnlag av lovlige endringer av rentesatsen for bortfeste eller i det alminnelige rentenivå og/eller på grunnlag av endringer i konsumprisindeksen, hvorunder utgangspunktet er konsumprisindeksen ved festekontraktens inngåelse. Blir partene ikke enige om den nye avgift og fastsettelsen av denne er ubundet av prisforskrifter, skal denne fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav 1 oppnevnes av grunneieren, 1 av festeren og 1 av herreds-(by-)retten. Skjønnet er endelig og bindende for partene. Utgiftene ved skjønnet deles likt på fester og grunneier.

   Ved festeavgiftens beregning medregnes i tomtens areal, friarealer og andre arealer til felles benyttelse med sin relative andel.
   Det gjelder den grunn av det samlede byggefelt som er regulert til veier, åpne plasser og lekeplasser m. v. Arealet utskilles som eget bruksnummer og grunneieren tinglyser erklæring om at arealet er veigrunn, regulerte åpne plasser og lekeplasser som etter reguleringsplanen for Nordre Finstad tilligger festeparsellene 1—260 som fellesareal for like deler.

3. Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder eieren seg 1. prioritets panterett i de bygninger som oppføres på tomten. Hvis bygningene er pantsatt til offentlige banker eller til andre låneinstitusjoner, har grunneieren til enhver tid dog bare 1. prioritets panterett for forfallen festeavgift for inntil 1 år foruten retten til fremtidig avgift. Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid er grunneieren berettiget til uten søksmål, å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningene til tvangsauksjon.

4. Festetiden er 99 år.
   Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomten etter dens verdi på innløsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av daværende fester eller dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på vilkår som i mangel av enighet, fastsettes som i pkt. 2 omhandlet.

   Hvis festeren ikke vil nytte sin rett etter foranstående, er han pliktig til straks og uten utgift for grunneieren, å fjerne all bebyggelse på tomten.
   I festetiden påhviler det festeren å dekke alle repartisjoner til gateutvidelse m. v. samt skatter og avgifter, også eiendomsskatt og formuesskatt på grunnen eller andre forpliktelser som måtte bli pålagt grunnen på samme måte som om han hadde vært eier.

5. Festeren er berettiget til å overdra og pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningene på tomten. Overdragelse av festeretten er dog betinget av grunneierens samtykke som ikke kan nektes uten på saklig grunnlag. I tilfelle tvangssalg av bygningene, er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

6. Dersom det er oppnådd husbanklån på bygningen i Den Norske Stats Husbank, er grunneieren villig til å godta Husbankens betingelser for festetidens lengde m. v.

7. Festeren er forpliktet til vederlagsfritt å finne seg i at vann- og kloakkledninger samt telefon og elektriske ledninger trekkes over tomten, dog således at vesentlig ulempe ikke oppstår.

8. Grunneieren er fritatt for enhver gjerdeplikt.
Festeren plikter å rette seg etter vedtekter som er fastsatt for utparselleringsfeltet.

9. Festeren betaler alle utgifter til skylddeling og oppmåling samt stempel- og tinglysingsavgift og utgiftene til kontraktens opprettelse, derunder 2 % provisjon til den megler som er benyttet.

10. Grunneieren har etter utløpet av 10 år fra festekontraktens opprettelse adgang til å oppsi festekontrakten med ett års varsel og kreve tomten innløst av festeren. Prisen skal da fastsettes til den opprinnelige grunnverdi med regulering på grunnlag av endringer i konsumprisindeksen i tidsrommet fra festekontraktens inngåelse og til innløsning finner sted. Betalingen skal erlegges kontant med tillegg av omkostninger til dokumentenes utferdigelse, stempling og tinglysing.

Tomten kan dog ikke forlanges ryddiggjort så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på den festede grunn. Husbanken eller kommunen, i tilfelle av festeledighet, er berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

11. Nærværende festekontrakt i 2 — to — likelydende eksemplarer.

12. Festeavgiften betales ukrevet til tid som angitt i pkt. 1, til grunn eierens konto for festeavgiften i Den norske Creditbank, Ski. (Kto.nr.7114.20.14380)

Ski, den 1. januar 1970
juni 1970

Arne F. Strand
Som grunneier.

Egil Løland (s.)
Som fester.

Arne F. Strand

Egil Løland

Dnr. 6340/1973 4.10.
Festekontrakten overføres til fru Ragnhild Löland i henhold til separasjonsoverenskomst. Ski den 3.10.1973. Egil Löland

DAGBOKFØRT
23.FEB.83 01750
SORENSKRIVEREN I
INDRE FOLLO

K J Ø P E K O N T R A K T

Mellom Ragnhild Løland, f. 19.01.37 [redacted], Markvn. 23 H, 1400 Ski, som selger og Carl Olaf Wiklund, f. 15.12.54 [redacted] Vevelstadåsen 27, 1405 Langhus, som kjøper, inngås slik kjøpekontrakt:

1.1 Undertegnede Ragnhild Løland selger til Carl Olaf Wiklund min eiendom Markvn. 23 H, parsell nr. 130, bygslingsnr. 19 og en ideell 1/4-del av feste nr. 15 under gnr. 137, bnr. 1 i Ski på de i denne kjøpekontrakt satte vilkår.

1.2 Kjøper trer inn i festekontrakt med Arne Strand på feste nr. 19 og en ideell 1/4-del av feste nr. 15, og påtar seg de forpliktelser dette medfører, bl.a. til betaling av en årlig festeavgift. Sammen i overdragelsen følger de på feste nr. 19 og 15 påstående hus og tilliggende rettigheter og plikter samt garasje i felles garasjeanlegg.

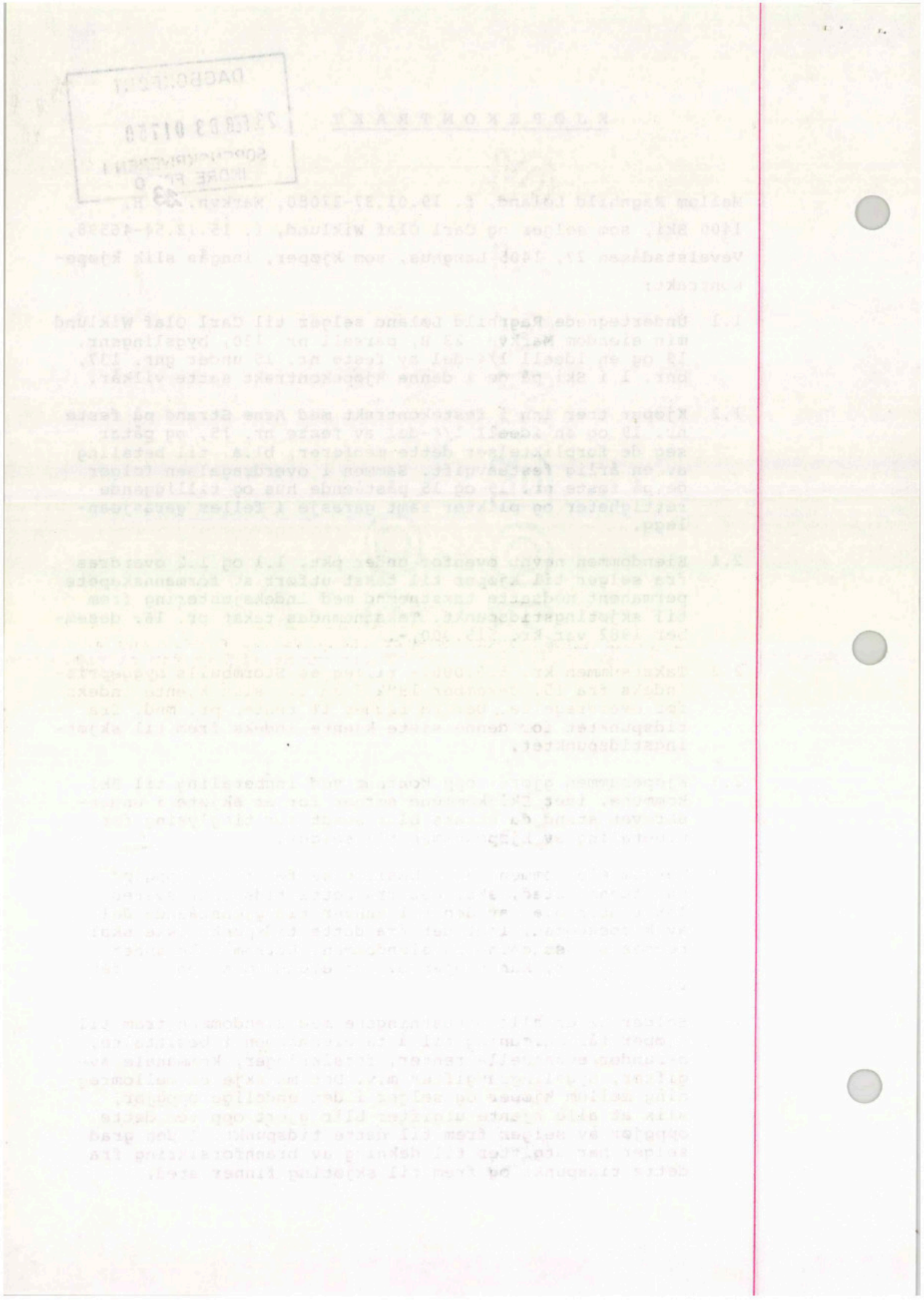
2.1 Eiendommen nevnt ovenfor under pkt. 1.1 og 1.2 overdras fra selger til kjøper til takst utført av formannskapets permanent nedsatte takstnemnd med indeksjustering frem til skjøtingstidspunkt. Takstnemndas takst pr. 16. desember 1982 var kr. 515.000,-.

2.2 Takstsummen kr. 515.000,- tillegges Stormbulls byggeprisindeks fra 15. desember 1982 frem til sist kjente indeks før overdragelse. Derfra regnes 1% renter pr. mnd. fra tidspunktet for denne siste kjente indeks frem til skjøtingstidspunktet.

2.3 Kjøpesummen gjøres opp kontant ved innbetaling til Ski kommune, idet Ski kommune sørger for at skjøte i underskrevet stand da straks blir sendt for tinglysing før utbetaling av kjøpesummen til selger.

3.1 Dersom eiendommen tas i besittelse før fullt oppgjør har funnet sted, skal det fra dette tidspunkt svares 15% renter p.a. av den til enhver tid gjenstående del av kjøpesummen, idet det fra dette tidspunkt ikke skal regnes prisstigning på eiendommen. Dersom ikke annet blir bestemt, kan kjøper overta eiendommen den feb-ruar 1983.

4.1 Selger bærer alle omkostningene med eiendommen frem til kjøper får anledning til å ta eiendommen i besittelse, herunder eventuelle renter, forsikringer, kommunale avgifter, bygslingsavgifter m.v. Det må skje en mellomregning mellom kjøper og selger i det endelige oppgjør, slik at alle kjente utgifter blir gjort opp ved dette oppgjør av selger frem til dette tidspunkt. I den grad selger har utgifter til dekning av brannforsikring fra dette tidspunkt og frem til skjøting finner sted,



blir disse utgiftene å bære av kjøper etter etterfølgende krav fra selger.

5.1 I den grad kjøper må sikre lån i eiendommen til kjøpet med pant i denne før tinglysing av skjøtet, forplikter selger seg til å gi sitt samtykke på en slik pantobligasjon til tinglysing, idet selger som nevnt vil fremstå som formell eier av eiendommen frem til skjøting. Det er en uttrykkelig forutsetning at et slikt lån ikke blir utbetalt til kjøper, men blir innbetalt til kommunen som formidler av salget, og som skal se til at lånebeløpet blir utbetalt til selger.

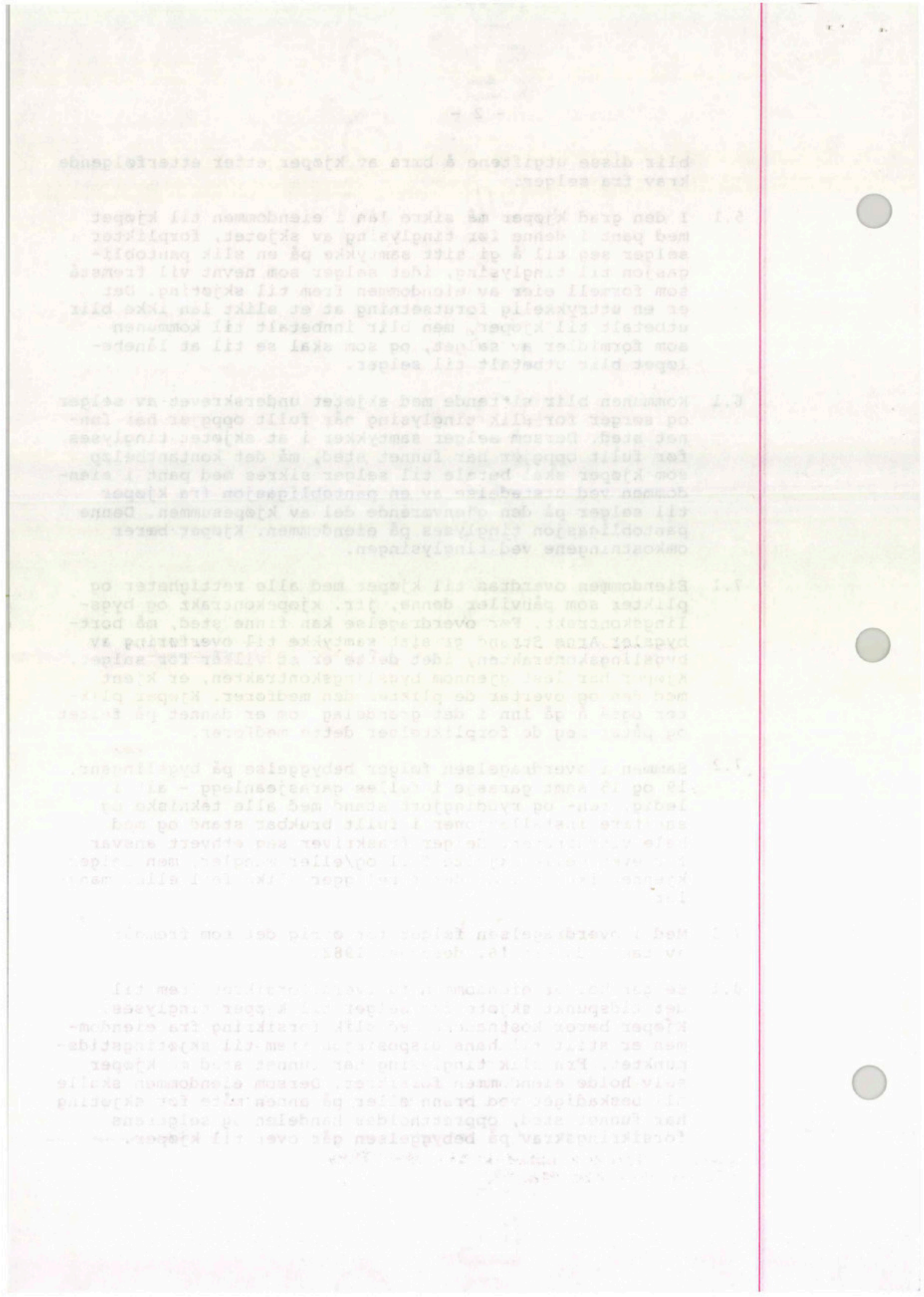
6.1 Kommunen blir sittende med skjøtet underskrevet av selger og sørger for slik tinglysing når fullt oppgjør har funnet sted. Dersom selger samtykker i at skjøtet tinglyses før fullt oppgjør har funnet sted, må det kontantbeløp som kjøper skal betale til selger sikres med pant i eiendommen ved utstedelse av en pantobligasjon fra kjøper til selger på den gjenværende del av kjøpesummen. Denne pantobligasjon tinglyses på eiendommen. Kjøper bærer omkostningene ved tinglysingen.

7.1 Eiendommen overdras til kjøper med alle rettigheter og plikter som påhviler denne, jfr. kjøpekontrakt og bygslingskontrakt. Før overdragelse kan finne sted, må bortbygsler Arne Strand gi sitt samtykke til overføring av bygslingskontrakten, idet dette er et vilkår for salget. Kjøper har lest gjennom bygslingskontrakten, er kjent med den og overtar de plikter den medfører. Kjøper plikter også å gå inn i det grendelag som er dannet på feltet og påtar seg de forpliktelser dette medfører.

7.2 Sammen i overdragelsen følger bebyggelse på bygslingsnr. 19 og 15 samt garasje i felles garasjeanlegg - alt i ledig, ren- og ryddiggjort stand med alle tekniske og sanitære installasjoner i fullt brukbar stand og med hele vindusruter. Selger fraskriver seg ethvert ansvar for eventuelle skjulte feil og/eller mangler, men selger kjenner ikke til at det foreligger slike feil eller mangler.

7.3 Med i overdragelsen følger for øvrig det som fremgår av takst datert 16. desember 1982.

8.1 Selger holder eiendommen fullverdiforsikret frem til det tidspunkt skjøte fra selger til kjøper tinglyses. Kjøper bærer kostnadene med slik forsikring fra eiendommen er stilt til hans disposisjon frem til skjøtingstidspunktet. Fra slik tinglysing har funnet sted må kjøper selv holde eiendommen forsikret. Dersom eiendommen skulle bli beskadiget ved brann eller på annen måte før skjøting har funnet sted, opprettholdes handelen og selgerens forsikringskrav på bebyggelsen går over til kjøper.



- 3 -

9.1 Inntil annet måtte bli bestemt av kommunestyret, er det fastsatt at kommunen ved bruk av sin tildelingsrett skal behefte den eiendom som formidles med følgende forkjøpsrett:

Ski kommune har ved tinglysing av skjøtet fra nærværende selger til nærværende kjøper forkjøpsrett til denne eiendommen i 20 år fra skjøtingstidspunktet etter kommunens ordinære forkjøpsrettsregler som gjelder på tidspunktet for skjøtets underskrift. Blant annet har kommunen forkjøpsrett til eiendommen dersom forannevnte kjøper skal videreselge denne til andre enn kjøpers ektefelle, foreldre, søsken, adoptivbarn eller slektninger i rett nedstigende linje. Ved kommunens bruk av sin forkjøpsrett skal nyttes som basis kjøpesum i henhold til denne kjøpekontrakt, som senere blir å justere overensstemmende med Statistisk Sentralbyrås byggeprisindeks og med tillegg av forbedringer og fratrekk for forringelse og slitasje.

9.2 Kjøper og selger er oppmerksom på og aksepterer at kommunen formidler dette salget og at innbetaling av kjøpesum til selger skjer gjennom kommunen. Kommunen får ved underskrift av denne kjøpekontrakt fullmakt til å innfri de pengeheftelser med renter som måtte påhvile eiendommen samt rett til å oppbevare skjøtet inntil fullt oppgjør har funnet sted. Ved slik tinglysing av skjøtet slettes samtidig den eventuelle obligasjon som selger måtte utstede til kjøper nevnt foran under pkt. 6.1.

10.1 Kjøper bærer tinglysingsomkostningene og andre omkostninger ved denne overdragelsen.

11.1 Denne kjøpekontrakt utstedes i tre eksemplarer, hvorav selger, kjøper og Ski kommune får ett hver.

Ski, den 25/1 - 83

Ragnhild Lyland ..... Carl Olaf Wiklund .....

Selger Kjøper

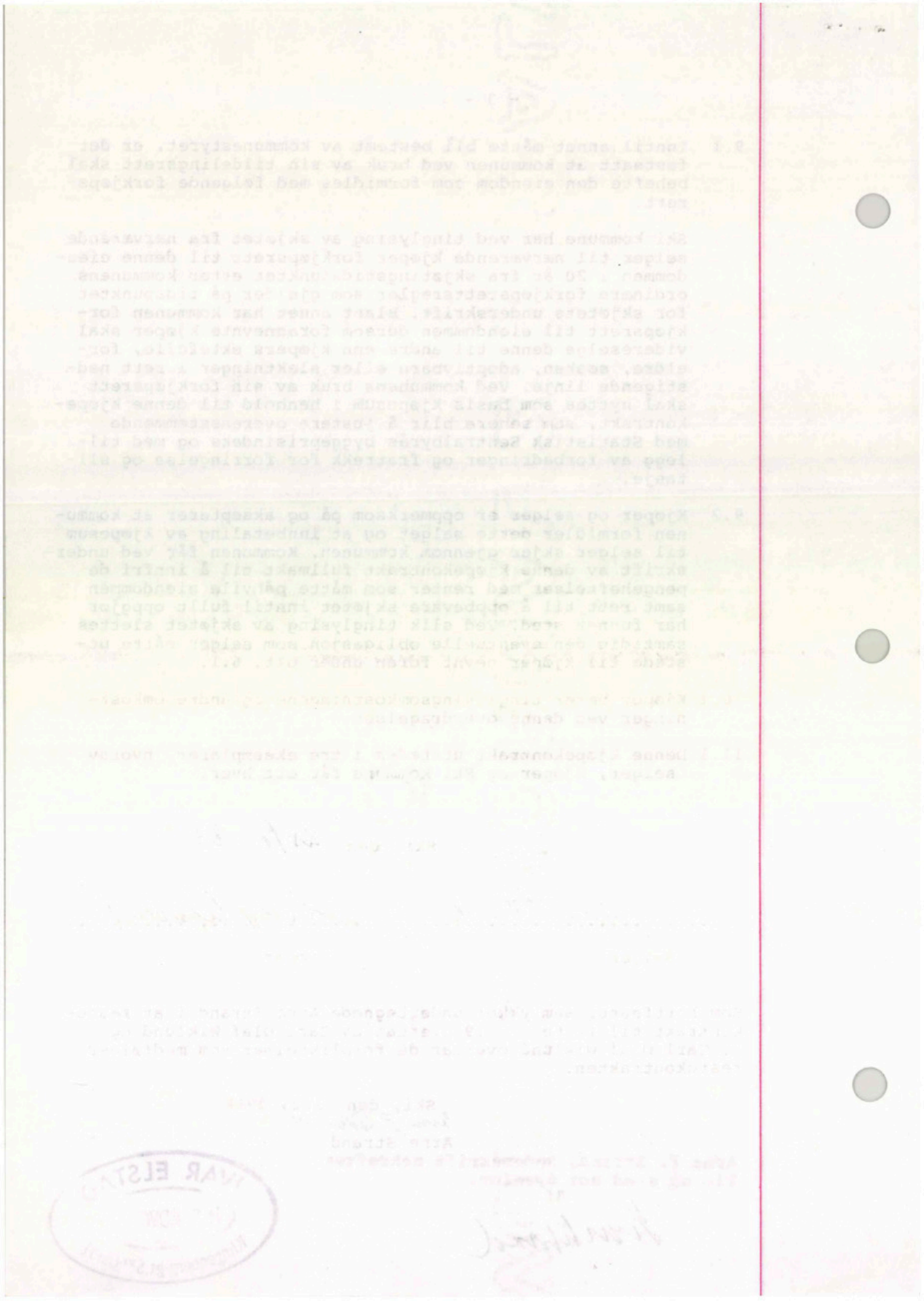
Som bortfester samtykker undertegnede Arne Strand i at festekontrakt til feste nr. 19 overtas av Carl Olaf Wiklund og at Carl Olaf Wiklund overtar de forpliktelser som medfølger festekontrakten.

Ski, den 1.2 1983

Arne F Strand
Arne Strand

Arne F. Strands underskrift bekreftes.
Tid og sted som ovenfor.

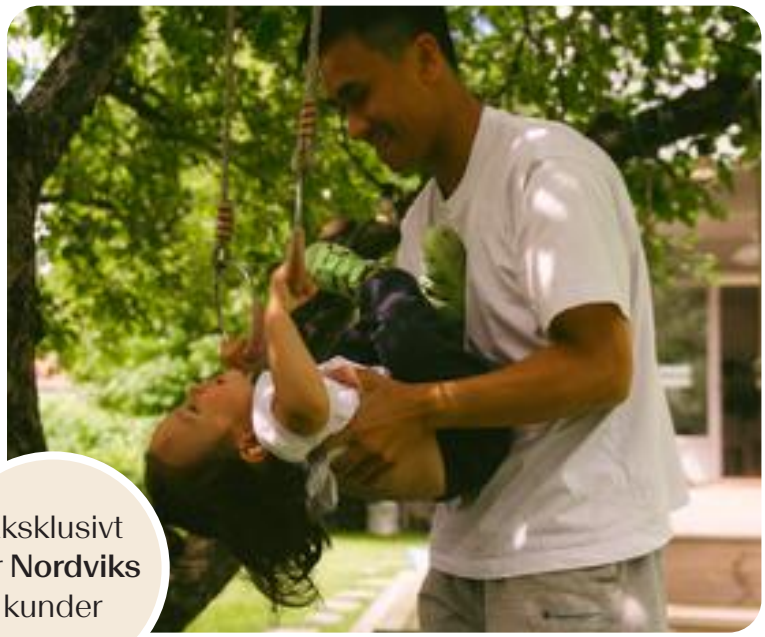
IVAR ELSTAD
H.R. ADVOKAT
Klingenberg gt. 5 VI Oslo 1



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: 46-0051/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Markveien 23H 1406 SKI
Matrikkel: Gnr 137, bnr 1 (ideell andel 1/1) , fnr 19, fnr 19 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:



Silje Byman
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ski og Ås
s.byman@nordvikbolig.no
994 36 500



Kristoffer Sætrenes
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Ski og Ås
k.saetrenes@nordvikbolig.no
482 13 313

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