PRIVATMEGLEREN

MÅSAVEIEN 29

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

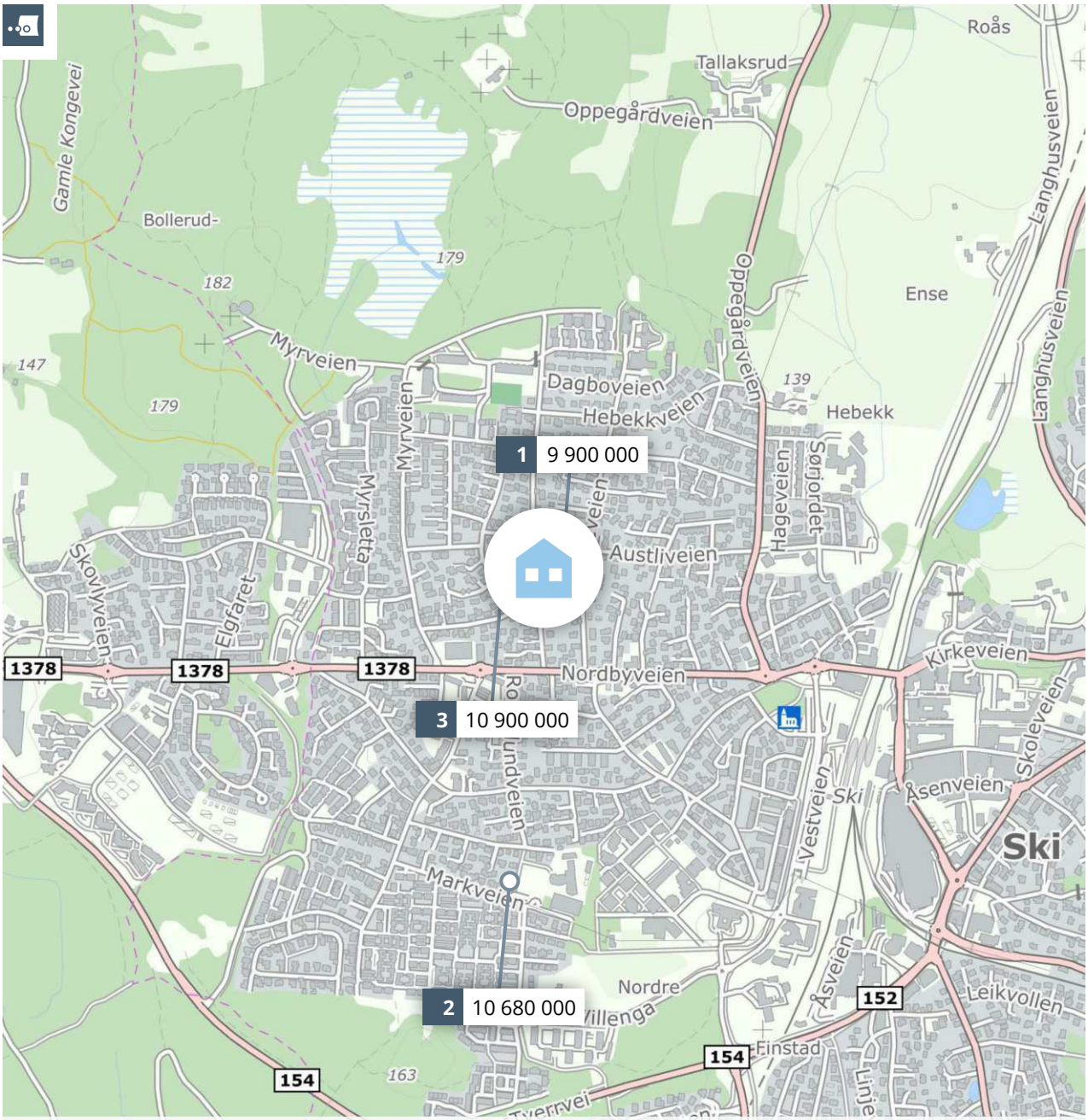
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MÅSAVEIEN 29

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 30.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Måsaveien 29, 1406 SKI

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1957

GNR 129 BNR 241 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Måsavegen

Verdivurdert til

9 980 000

-	9 980 000	47 981
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	208 m²	44 m²	- m²	41 m²	- m²	- m²
Tomt						801 m²
Byggeår						1957

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller
Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

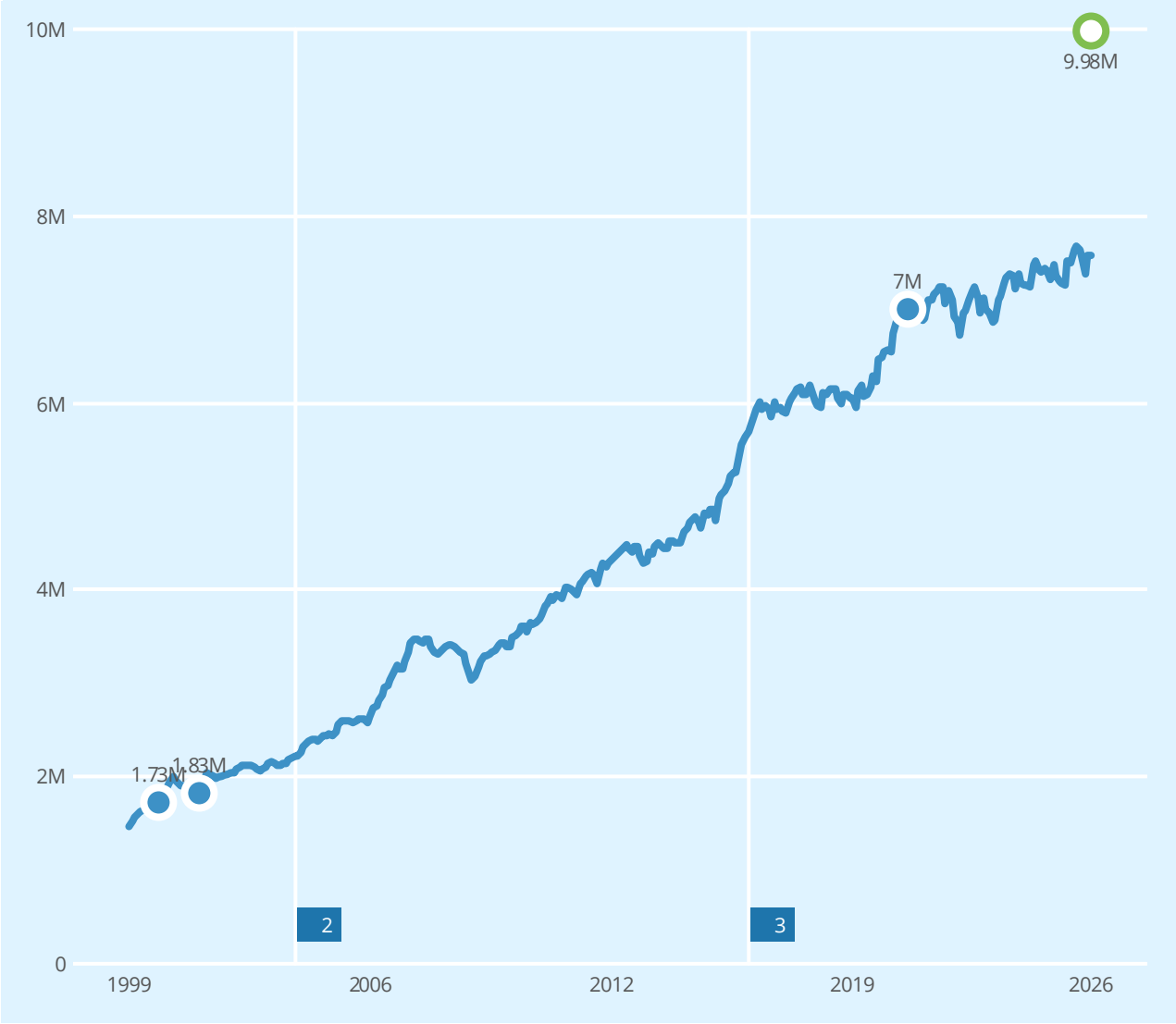
	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lysneveien 12 224 m² 1955	1 047 m²	6 sov	04.12.2025	10 900 000	**9 900 000**	0	9 900 000	**44 196**
2	Granliveien 16 A 140 m² 2019	1 136 m²	3 sov	22.09.2026	9 500 000	**10 680 000**	0	10 680 000	**76 286**
3	Måsaveien 40 164 m² 2024	513 m²	4 sov	18.06.2025	11 500 000	**10 900 000**	0	10 900 000	**66 463**

Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring hjemme hos dere, og har laget en Verdivurdering/E-takst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.05.2021	23.06.2021	02.11.2021	7 500 000	7 000 000	0	7 000 000	4
16.02.2001		16.02.2001	1 830 000	1 830 000	-	1 830 000	
14.12.1999		14.12.1999	-	1 725 000	-	1 725 000	

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Pusset opp og bygget og byggemldet hybel i kjeller

Tomannsboliger til salgs i 1406 SKI nå

2
tomannsboliger til salgs

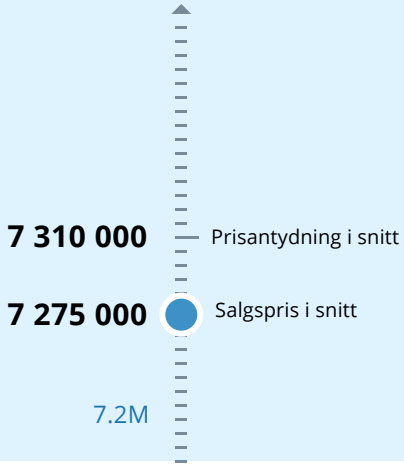


Annonsene har i snitt ligget ute i

136
dager

Tomannsboliger solgt i 1406 SKI siste 12 mnd

11
tomannsboliger solgt

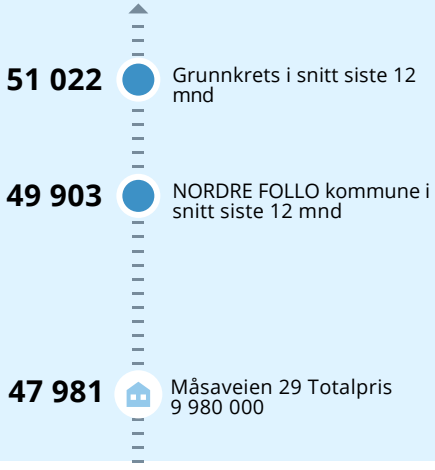


Solgt i snitt i løpet av

43
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Måsaveien 29 , 1406 SKI
NORDRE FOLLO kommune
gnr. 129, bnr. 241

Sum areal alle bygg: BRA: 252 m² BRA-i: 208 m²



Befaringsdato: 15.09.2026 **Rapportdato:** 17.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20692-1985 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** CR2107

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

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig



Roar Slyngstad Fredriksen

roar.fredriksen@tek-norge.no

920 99 734

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannsbolig over 3 etasjer m/utleidel fra 1957. Tilbygget i 1993 og 2017. Inneholder følgende etasjer og romfordeling:
Kjeller: Trapperom, 2 boder, 2 soverom, gang, bad/vaskerom og stue/kjøkken i åpen løsning.
1. etasje: Entré, kjøkken m/spiseplass/trapp og stue m/spiseplass
2. etasje: Gang m/trapp, 3 soverom, bod og bad.
Loft: Kaldt lagringsloft, tilgang via luke i gang.
Frittliggende garasje.

Boligen virker å være i normalt god stand, er vedlikeholdt og gir generelt et godt helhetsinntrykk.

Boligen har enkelte originale bygningsdeler og tekniske installasjoner. Dette medfører høyere løpende utgifter og vedlikeholdsbehov sammenlignet med nyere boliger.

Det nevnes spesielt:
-Det er utett løsning i våtsoner under servanter på bad i 2. etasje.
-Det foreligger lite dokumentasjon/samsvarserklæringer på boligens elektriske anlegg. Dette medfører at det anbefales kontroll av elektrofaglig kvalifisert person.
-Flere opplysninger om alder på bygningsdeler er gitt i tidligere salgsoppgave og er ikke verifisert utover dette.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

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

Tomannsbolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein. Taktekket er opplyst fra 2007, 2012 og 2017. Opplyst i tidligere salgsoppgave og ved tilbygging.

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

Yttervegger i trekonstruksjone. Fasader med stående kledning i tre. Eier opplyser at kledningen er skiftet i ca 2012.

Isolerglassvinduer i trekarm produsert i 2005, 2007, 2011 og 2016. Balkongdør fra 2011.

Ytterdør til hoveddel i lakkert tre med glassfelt og elektronisk lås. Sidefelt i glass.
Ytterdør til kjellerleilighet i lakkert tre med glassfelt.

Vestvendt delvis overbygget terrasse i trekonstruksjoner på ca 41 m2 med utgang/adkomst fra stue.

Trapp til kjeller i betongkonstruksjoner.
Tretrapp til hoveddel.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: fliser, laminat, belegg og parkett.
Overflater vegger med: Glatte malte overflater, fliser, tapet, pusset/malt mur og panel.
Overflater tak med: Glatte malte overflater og panel.

Gulv mot grunnen i betongkonstruksjoner. Etasjeskiller i trebjelkelag.

Pipe i murstein fra byggeår. Feieluke i kjelleren. Lukket peisovn i stuen.

Kjelleren ligger i sin helhet under terreng med alle vegger direkte tilstøtende mot terreng. Vegger er i murkonstruksjoner, foret ut med plater. Enkelte vegger er i eksponert mur.

Trapp i malte trekonstruksjoner.

Innerdører bestående av malte fyllingsdører og skyvedør i tre.

Det er montert boligalarm
Det er montert diverse solskjerming.
Det er montert garderobeløsninger.
Det er montert opplegg for internett.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

Gå til side

Bad/vaskerom fra 2010. Alder er opplyst i tidligere salgsoppgave.
Det foreligger ikke dokumentasjon.

Vegger med fliser. Tak med glatte malte overflater.
Gulv med fliser. Det er varmekabler i gulvet.
Sluk i plast med uttagbar vannlås. Synlig tettesjikt klemt i sluket.
Bad/vaskerom er innredet med benkeplate i laminat, utslagsvask, varmtvannstank, vegghengttoalett, dusjhjørnet og servant med underskap
Mekanisk ventilasjon ved avtrekk på vegg. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Bad
Bad fra 2005. Alder er opplyst i tidligere salgsoppgave.
Det foreligger ikke dokumentasjon.

Vegger med fliser. Det er panel i taket. Det er innfelte downlights i taket.
Gulv med fliser. Det er varmekabler i gulvet.
Sluk i plast. Synlig tettesjikt i sluket.
Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk ved ventil på vegg. Det er spalte under dørblad for tilluft.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken kjeller:
kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som koketopp og stekeovn. Kjøleskap medd fryser og oppvaskmaskin er løst plassert i nisjer i innredningen.
Det er montert automatisk lekkasjesikring og komfyrvakt.
Det er montert sprutbeskyttelse i form av laminerte plater.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkeninnredning fra 2017 med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med blandebatteri.
Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap, fryserskap, stekeovn og koketopp. Oppvaskmaskin er løst plassert i nisje i innredningen.
Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.
Det er montert automatisk lekkasjesikring.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Boligens røropplegg er oppgradert til rør i rør system på ukjent tidspunkt, i flere runder. Hovedinntak for vann med måler og stoppekraner er tilgjengelig via luke på bad i kjeller.
Det er 2 fordelerskap for vannrør i boligen plassert bak innredning på bad i 2. etasje og i vegg på badet i kjelleren.

Hovedstamme for avløp er delvis i støpejern fra byggeår og delvis oppgradert med plastrør. Avløpsrør forøvrig i plast. Synlig støpejern på kjøkken og synlig plast via luke på bad i kjeller. Stakes via toaletter og sluk.

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer og luker på yttervegger. Mekanisk avtrekk på bad og 1 kjøkken.

Oppvarming av boligen ved varmekabler/folie i flere gulvflater.
Peisovn i stuen.

Ca 200 liters varmtvannstank fra 2010. Plassert på bad/vaskerom.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Det er 2 strømskap i boligen og 1 i garasjen.
Skap i kjeller: Enkel fordelingstavle med automatsikringer.
Skap i garasje: Enkel fordelingstavle med automatsikringer.
Skap i 1. etasje: Fordelingstavle med automatsikringer.
Kursfortegnelse og strømmåler i skapet. internmåler for kjellerleilighet.

Det er montert røykvarslere. Det er pulverapparat for slukning.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.

Drenering er opplyst fra flere perioder med ukjent dreneringsløsninger. Fra 2017, ved tilbygging. Fra 2021 ved etablering av kjellerleilighet og med ukjent alder. (Side med ukjent alder for drenering er hovedsakelig under tak.)
Det er observert grunnmursplast mellom grunnen og vegger mot grunnen.

Fundamenter/grunnmur i betong og lettklinker.

Det bemerkes: Fundamenter/grunnmur er hovedsakelig innbygget eller tilbakefylt med lite mulighet for kontroll.

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, stensatte områder, gressplen og beplantning.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger fra 2023. Alder er opplyst av eier.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

Kjeller: 1 rom i kjelleren er byggemeldt som kontor, brukes som soverom på befaringen.
1. etasje: Byggemeldte tegninger fra 2016, stemmer med dagens bruk.
2. etasje: Tegninger oversendt fra kommunen samsvarer ikke med boligen og tegninger for 2. etasje er derfor ikke fremvist for takstmann eller vurdert.

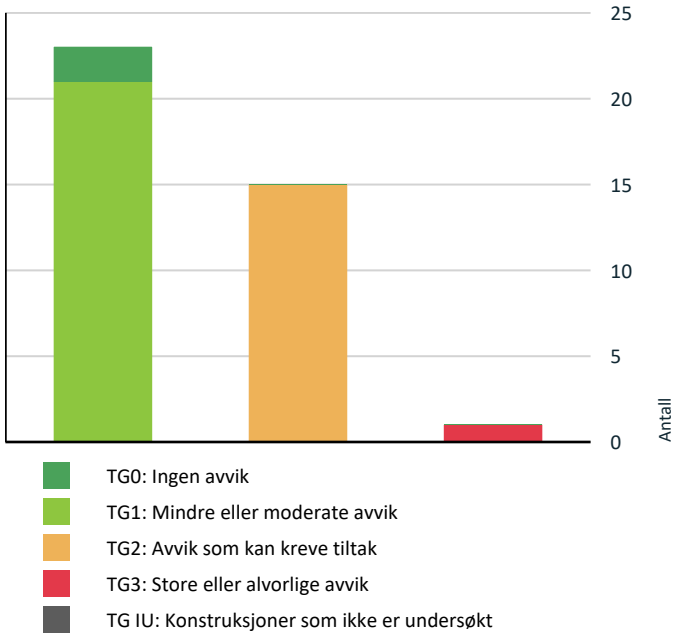
Garasje

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

Byggemeldte tegninger fra 2004,stemmer med dagens bruk

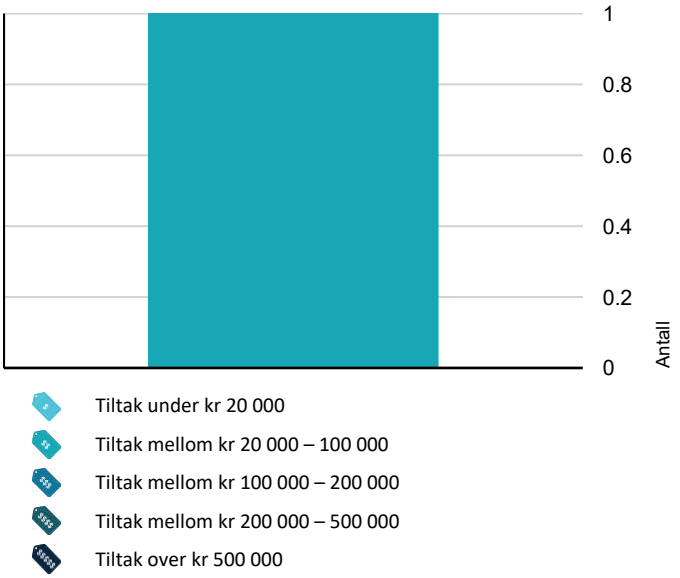
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier kjøpte selv leiligheten i 2021, flere opplysninger om alder på bygningsdeler er hentet i tidligere salgsoppgave. Takstmann har ikke verifisert opplysninger utover dette.
Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på en side av trapp ved inngangsparti. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i område med lav til moderat aktsomhet for radon.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper som er 10 cm. Det er ikke håndløper i trappen.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget som føge av manglende dokumentasjon og manglende informasjon på deler av anlegget.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1957

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein. Taktekket er opplyst fra 2007,2012 og 2017. Opplyst i tidligere salgsoppgave og ved tilbygging.

Taket er besiktiget på tak fra tilbyggede deler og fra bakkenivå. Fuktsøk på loft over hoveddel.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Undertak (Diffusjonsåpent) er eldre enn 13 år.

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


Kontroll under takstein.


Tak.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner, luftet ved takfot og i gavevelvegg. Taket er besiktiget fra bakkenivå og på loftet. Fuktsøk på loftet.

Det bemerkes: Boligen er tilbygget i 2 omganger og det er ikke etablert loft over tilbyggede deler. Fuktsøk er foretatt på loft over original hoveddel.

Tilstandsrapport

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjone. Fasader med stående kledning i tre. Eier opplyser at kledningen er skiftet i ca 2012.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Isolerglassvinduer i trekarm, produsert i 2005, 2007, 2011 og 2016.
Balkongdør fra 2011.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør til hoveddel i lakkert tre med glassfelt og elektronisk lås. Sidefelt i glass.
Ytterdør til kjellerleilighet i lakkert tre med glassfelt.



Dør mangler bunnbeslag.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Vestvendt delvis overbygget terrasse i trekonstruksjoner på ca 41 m2 med utgang/adkomst fra stue. Bruksunderlag med terrassebord i kompositt.
Rekkverk i trekonstruksjoner ca 90 cm høyde.

Det er montert belysning, stikkontakt og terrassevarmer i tilknytting til terrassen.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til kjeller i betongkonstruksjoner.
Tretrapp til hoveddel.

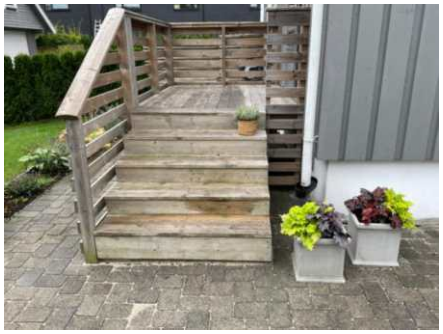
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på en side av trapp ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Tilstandsrapport



Rekkverk mangler på en side.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater gulv med: fliser, laminat, belegg og parkett.

Høyde mellom gulv og tak:
Stue kjeller: 2,03 meter. Stue: 2,33 meter. Gang m/trapp: 2,36 meter.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater vegger med: Glatte malte overflater, fliser, tapet, pusset/malt mur og panel.
Overflater tak med: Glatte malte overflater og panel.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv mot grunnen i betongkonstruksjoner. Etasjeskiller i trebjelkelag.

Det bemerkes: Det er interne nivåforskjeller i samme etasje.

Etasjeskilleren er ikke vurdert i denne rapporten. Denne bygningsdelen omfattes ikke av forskrift til avhendingslova, og det er derfor ikke stilt krav om tilstandsvurdering av etasjeskiller for denne boligen.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i område med lav til moderat aktsomhet for radon.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det er krav til radonmåling i utleideler.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe i murstein fra byggeår. Feieluke i kjelleren. Lukket peisovn i stuen.

Vurdering av avvik:

• Pipeløpet er fra byggeår og har passert forventet brukstid, det anbefales derfor kontroll av pipeløpet for å sikre at trekkforhold og brannsikkerhet er ivaretatt. Generelt anbefales alltid tilsyn/utvidet kontroll av eldre pipeløp i teglstein.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

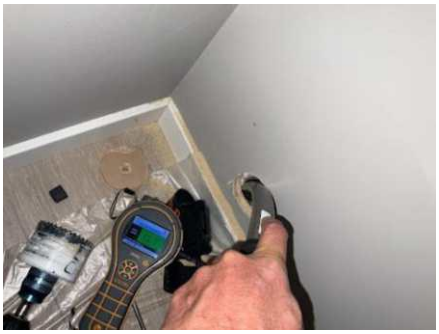
Kjelleren ligger i sin helhet under terreng med alle vegger direkte tilstøtende mot terreng. Vegger er i murkonstruksjoner, foret ut med plater. Enkelte vegger er i eksponert mur.
Det er foretatt 73 mm hulltaking i stue i kjellerleilighet for fuktmåling i bunnsvill. Målinger viser 12,7% som er innenfor normalverdier.

Vurdering av avvik:

• Ved enkle fuktsøk i eksponert murvegg ved trapp er det indikasjoner for forhøyede fuktvariasjoner, men ingen synlige fuktskjolder eller skadesymtomer.

Konsekvens/tiltak

• Utforede vegger under terreng er risikokonstruksjone med tanke på fukt. Forhøyede fuktvariasjoner i kjeller tilsier at konstruksjonen bør observeres jevnlig for å kunne fange opp eventuelle fuktsymptomer/utvikling.



Fuktmåling i bunnsvill i vegg under terreng.



Enkle fuktsøk i eksponert murvegg.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i malte trekonstruksjoner.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper som er 10 cm. Det er ikke håndløper i trappen.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket og manglende håndløpere kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn og eldre.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. det anbefales å montere håndløper for enkler bruk av trappen.



Åpning i rekkverk Ingen håndløper.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører bestående av malte fyllingsdører og skyvedør i tre.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier har ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble ikke observert spor etter dette eller symtomer på befaringen.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er montert boligalarm
Det er montert diverse solskjerming.
Det er montert garderobeløsninger.
Det er montert opplegg for internett.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra 2010. Opplyst i tidligere salgsoppgave.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser. Tak med glatte malte overflater.

KJELLER > BAD/VASKEROM

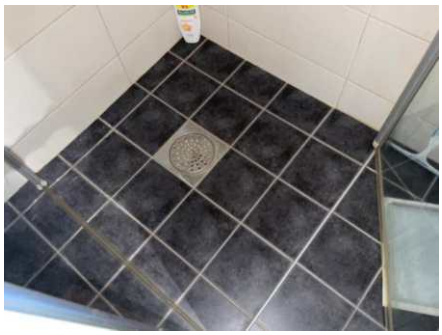
TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Det er varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.



Område med "bom"

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Ekstruderte polystyrenplater med membransjikt (membranplater) supplert med tettesjikt på skjøter og skruehull er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Toalettsisternen er ikke plassert i fuktsikret rom, ved lekkasjer vil tilliggende konstruksjoner bli skadet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Det bør etableres automatisk lekkasjesikring i vegg bak sisternen.
• Det lot seg ikke fastslå hvilken type tettesjikt som er brukt på gulvet. (Tettesjiktet er synlig i sluket, men ukjent for takstmann.)
• Om mulig bør det innhentes informasjon om hvilke tettesjikt som er brukt.

Tilstandsrapport



Sisterne er ikke plassert i fuktsikret løsning.



Sluk. Ukjent tettesjikt på gulvet.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/vaskerom er innredet med benkeplate i laminat, utslagsvask, varmtvannstank, vegghengttoalett, dusjhjørnet og servant med underskap

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Automatisk lekkasjesikring bør monteres inne i vegg med sisternekasse. (Det er tilgang via luke i veggen.)



Luke ved sisternekasse.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon ved avtrekk på vegg. Det er spalte under dørblad for tilluft.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke boret hull i vegg mot våtrom. Det er en luke med tilgang til konstruksjoner.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert 9%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt. Målingen er utført i bunnsvill på bad.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av yttervegg og vegg av betong/mur.

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2005. Alder er opplyst i tidligere salgsoppgave.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser. Det er panel i taket. Det er innfelte downlights i taket.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Det er varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulvet har flate partier og ett mindre parti med motfall ved døren.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2.ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk i plast. Synlig tettesjikt i sluket.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Tettesjikt på vegg og gulver eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Type vanntett sjikt på vegger og gulv er ikke kjent, og det foreligger ingen informasjon om utførelsen.

• Vannskap er plassert i våtsone under vasken og er ikke tettet, dette innebærer utett membran i våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Tilstandsrapport

• Dersom det ikke er tettesjikt bak innebygd sisterne, er det økt risiko for fuktskader ved lekkasje fra sisternen. Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen for å redusere usikkerheten rundt risiko for skjulte feil.

• området ved vannskap må tettes for å hindre skader ved lekkasjer. TG 3 og kostnader er knyttet til dette.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vannskap ikke tettet.



Membran delvis synlig mot sisterne under badekar.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Ved kontroll under badekaret er det mye rust på gulvet, dette tyder på aldersvekkelse badekar.

Konsekvens/tiltak

• Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne.
Eventuelt bør det undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.

Manglende lekkasjesikring kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan føre til fuktskader og økte utbedringskostnader.

• Det bør utføres jevnlig kontroll, behov for utskifting av badekar kan ikke utelukkes.



Rust under badekar.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk ved ventil på vegg. Det er spalte under dørblad for tilluft.

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Fuktmåling mot badet.

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som koketopp og stekeovn. Kjøleskap medd fryser og oppvaskmaskin er løst plassert i nisjer i innredningen.
Det er montert automatisk lekkasjesikring og komfyrvakt.
Det er montert sprutbeskyttelse i form av laminerte plater.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

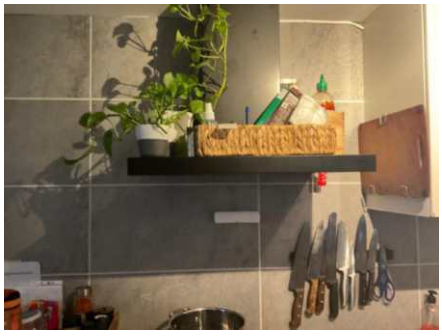
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



Ventilator med kullfilter.

1.ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS OG TRAPP

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2017 med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap, fryserskap, stekeovn og koketopp. Oppvaskmaskin er løst plassert i nisje i innredningen. Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.
Det er montert automatisk lekkasjesikring.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting.
• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.



Ikke montert komfyrvakt.

1.ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS OG TRAPP

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligens røropplegg er oppgradert til rør i rør system på ukjent tidspunkt, i flere runder. Hovedinntak for vann med måler og stoppekraner er tilgjengelig via luke på bad i kjeller.
Det er 2 fordelerskap for vannrør i boligen plassert bak innredning på bad i 2. etasje og i vegg på badet i kjelleren.

Vannfordeler/samlestokk for rør-i-rør-anlegg mangler kursfortegnelse/merking som angir hvilke kurser som går til de enkelte tappeplassene.
Dette har ingen betydning for anleggets funksjon eller fuktsikkerhet, men det anbefales å merke kurser i fordelerskapet/samlestokk for å sikre oversikt og forenkle fremtidig vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper. Rørskapet i 2. etasje er ikke vanntett løsning og ved lekkasjer på systemet kan vann renne rett inn i veggen.

Konsekvens/tiltak
• Skapet bør bnyttes til lekkasjesikret løsning, dette må sees i sammenheng med avvik for badets tettesjikt.

Tilstandsrapport



Rørskap kjeller.



Hovedinntak vann med måler.



Rørskap 2. etasje.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Hovedstamme for avløp er delvis i støpejern fra byggeår og delvis oppgradert med plastrør. Avløpsrør forøvrig i plast. Synlig støpejern på kjøkken og synlig plast via luke på bad i kjeller. Stakes via toaletter og sluk.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Støpejernsrør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer og luker på yttervegger. Mekanisk avtrekk på bad og 1 kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. I stuen er det ikke etablert ventilasjon utover åpning av dør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Oppvarming av boligen ved varmekabler/folie i flere gulvflater. Peisovn i stuen.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Ca 200 liters varmtvannstank fra 2010. Plassert på bad/vaskerom

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Det er 2 strømskap i boligen og 1 i garasjen.

Skap i kjeller: Enkel fordelingstavle med automatsikringer.
Skap i garasje: Enkel fordelingstavle med automatsikringer.
Skap i 1. etasje: Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet. internmåler for kjellerleilighet.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget som føge av manglende dokumentasjon og manglende informasjon på deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport



Strømskap.



Strømskap kjeller.



Strømskap garasje.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarslere. Det er pulverapparat for slukning.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er opplyst fra flere perioder med ukjent dreneringsløsninger. Fra 2017, ved tilbygging. Fra 2021 ved etablering av kjellerleilighet og med ukjent alder. (Side med ukjent alder for drenering er hovedsakelig under tak.
Det er observert grunnmursplast mellom grunnen og vegger mot grunnen.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som har ukjent alder kan være eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fundamenter/grunnmur i betong og lettklinker.
Det bemerkes: Fundamenter/grunnmur er hovedsakelig innbygget eller tilbakefylt med lite mulighet for kontroll.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, stensatte områder, gressplen og beplantning.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger fra 2023. Alder er opplyst av eier.

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 ikke montert rekkverk på en side av trapp ved inngangsparti.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i område med lav til moderat aktsomhet for radon.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper som er 10 cm. Det er ikke håndløper i trappen.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget som føge av manglende dokumentasjon og manglende informasjon på deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det er krav til radonmåling i utleideler.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

• For store åpninger i rekkverket og manglende håndløpere kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn og eldre.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. det anbefales å montere håndløper for enkler bruk av trappen.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2004

Kommentar
Byggemeldt tegninger fra 2003.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje fra 2004.

Fundamenter er utført som støpt såle på grunn. Ringmur i lettklinker.

Yttervegger i uisolerte trekonstruksjoner. Fasader med stående kledning i tre.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein

Det er montert elektriske leddporter og strøm i garasjen.

Tilleggsbygg vurderes ikke på tilstand men det nevnes likevel at garasjen er vesentlig skjev som følge av setningsskade, se eiers egenerklæring for utdyping.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

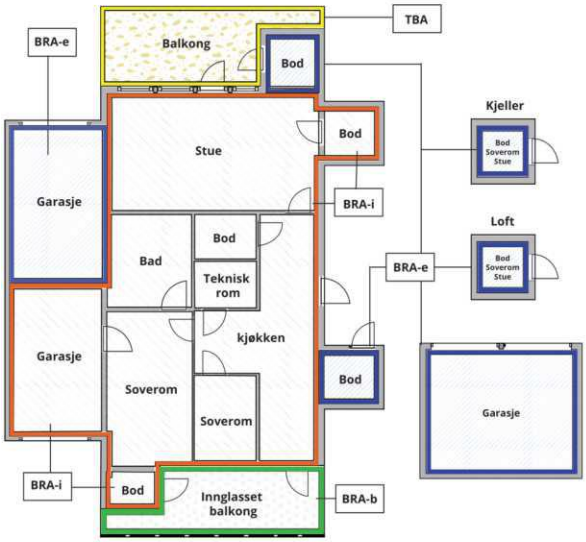
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	76			76	
1.Etasje	82			82	41
2.Etasje	50			50	
SUM	**208**				**41**
SUM BRA	**208**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, bod, soverom, gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom 2, bod 2		
1.Etasje	Entré, kjøkken m/spiseplass og trapp, stue m/spiseplass		
2.Etasje	Gang m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bad		

Kommentar

Husk dobbeltsjekk arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller: 1 rom i kjelleren er byggemeldt som kontor, brukes som soverom på befaringen.
1. etasje: Byggemeldte tegninger fra 2016, stemmer med dagens bruk.
2. etasje: Tegninger oversendt fra kommunen samsvarer ikke med boligen og tegninger for 2. etasje er derfor ikke fremvist for takstmann eller vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført en rekke oppgraderinger. Det foreligger dokumentasjon på dreneringsmessige arbeider ogh på indre del av el-arbeider. Ingen dokumentasjon forøvrig.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		44		44	
Hems					
SUM		**44**			
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

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

Kommentar

Gulvareal i 2. Etasje er ca 44 m2. Arealer er ikke måleverdi som følge av løav høyde mellom gulv og tak.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldte tegninger fra 2004,stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2026	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Trine Lise Larsen Bjørby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	129	241		0	801.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Måsaveien 29

Hjemmelshaver
Bjørby Trine Lise Larsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig med beliggenhet på Hebekk i Ski. gangavstand til Ski sentrum og jernbanestasjon. Ca. 5-6 min. gange til nærmeste dagligvarebutikk. Ca. 10 min. gange til barneskole.
Flere barnehager i området.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, stensatte områder, gressplen og beplantning.

Parkering

Parkeringsplasser i egen garasje.
Oppstillingsplasser på egen tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	14.09.2026	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	9	Nei
Ski Kommune	04.11.2003	Byggemeldt tegning garasje.	Gjennomgått	1	Nei
Ski kommune	04.01.1993	Byggemelding terrasse.	Gjennomgått	1	Nei
Nordre Follo Kommune		Byggemeldte endringer for plan av kjeller og 1. etasje. (Tegninger ikke datert.)	Gjennomgått	8	Nei
Nordre Follo kommune	28.11.2016	Byggemelding tilbygg ved kjøkken.	Ikke gjennomgått	4	Nei
PTP A/S	11.11.2021	Tilbud/arbeidsbeskrivelse drenering av en vegg + etasblere trapp.	Gjennomgått	2	Nei
Nordre follo kommune	24.06.2026	Tillatelse til bruksendring.	Gjennomgått	4	Nei
Anticimex	25.05.2021	Tilstandsrapport ved forrige salg.	Gjennomgått	14	Nei
Ess Installasjon	23.03.2026	Samsvarserklæring: 3 nye stikk på gjesterom 2etg. skjult forlagt, hentet strøm fra eksisterende stikkontakt. 2 nye stikk på hovedsoverom, hentet strø, fra eksisterende stikkontakt. 2 nye stikk på kont	Gjennomgått	1	Nei
Lux elektro	10.01.2024	Samsvarserklæring: Skidfte komfyrvakt og kontakt.	Gjennomgått	1	Nei
Elektrikker gruppen.	12.01.2018	Samsvarserklæring: el-opplegg tilbygg fra 2017/18	Gjennomgått	1	Nei
Eier	15.09.2026	Spørsmål om el-anlegg, besvart av eier.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	30.09.2026	Mail med opplysninger og bilder av utbedringer etter befaringen	Gjennomgått	1	Nei
Eier	02.10.2026	Bilder at krakk/rømningsskammel	Gjennomgått	1	Nei

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2026	
2	18.09.2026	
3	30.09.2026	
4	30.09.2026	Korrigert etter oversendte bilder og info fra eier.
5	03.10.2026	Korrigert etter oversendte bilder av rømningskrakk.

For gyldighet på rapporten se forside

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ski	Oppdragsnr.	327260114
Addresse	Måsaveien 29		
Postnr.	1406	Sted	SKI
Selgers navn	Trine Lise Bjørby		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Juni 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden november 2021

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

1286324

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skiftet ventilasjonsvifte og elektrisk panel på bad kjeller og etablert kontakt bad 2 etasje

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Utført av Farstad Elektro, har alle fakturadokumenter og bestilling som beskriver alt som er gjort og bestilt

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skiftet bryter panel, lagt til ekstra kontakt og skiftet vifte eller ventilasjon

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Som over

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det er lagt ny tilgang til avløpsrør fra kommunen som har lagt nye rør i forbindelse med prosjekt blåveisbekken

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Som beskrevet over, nye rør fra kommunen inn til huset.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Kommunen har skiftet rør utvendig

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Setningsskade på en side av garasjegulv fra før jeg kjøpte huset fordi grunnen har beveget seg. Ttidligere eier bygget en mur langs eiendommen og . I tillegg er det spuntet av kommunen i 2023.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det er satt inn og etablert nytt vindu og dør i kjeller av PTP AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Det er etablert kjellertrapp, nytt vindu og dør ned til kjeller.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det er drenert langs hele langsiden av huset i forbindelse med etablering av kjellerinngang

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Inspeksjon av grunnmur, graving, ny vannstopp, montering knotteplast, isolasjon, fjerne eksisterende drensrør, etablere ny drensledning,

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Deler a. Kjeller er brukendret, fra deler av bod til soverom, ny inngangsparti, nytt vindu

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Deler av bod er gjort om og godkjent som soverom

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Alt elektrisk er byttet i største del av kjeller. Det er etablert nytt el skap i kjeller og varme i gulv. Det er lagt elektrisk varme i gulv gang og kjøkken i 1 etasje, det er lagt nytt elektrisk i 2 etasje.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Deg foreligger dokumentasjon for arbeid fra håndtverkere og dokumentasjon på godkjenning av kommunen

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet avtrekk bad kjeller

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Det er lagt fliser på gulv i kjøkken og gang. Det er lagt en stavs parkett i alle soverom og gang 2 etasje

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ny kjellertrapp, inngang og nytt vindu

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er etablert mulighet for hybel i kjeller

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Alle endringer i kjeller er godkjent av kommunen

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Som beskrevet tidligere, er det en setningsskade i garasjegulv

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 14.09.2026

Signert av *Trine Lise Bjørby*

Initialer selger:
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Måsaveien 29

Nabolaget Hebekk - vurdert av 96 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Finstad skole (1-7 kl.) 419 elever, 21 klasser	11 min 1 km
Hebekk skole (1-7 kl.) 380 elever, 16 klasser	17 min 1.5 km
Ski skole (1-7 kl.) 513 elever, 24 klasser	21 min 1.8 km
Magasinparken ungdomsskole	13 min
Magasinparken ungdomsskole (8-10 k..	14 min 1.2 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	6 min 2.4 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	8 min 3.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vilbergveien Linje 520, 521, 540N	5 min 0.4 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	29 min 26.1 km
Oslo Gardermoen	54 min

BARNEHAGER

Hoelshytta barnehage (1-5 år) 24 barn	3 min 0.2 km
Rosenlund barnehage (1-5 år) 70 barn	8 min 0.6 km
Spilloppen barnehage (0-5 år) 23 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Meny Nordbyveien	6 min
Kiwi Finstad	9 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Ski Storsenter	22 min
Apotek 1 Ski	6 min
Ski Vinmonopol	22 min

SPORT

Bekkestien ballfelt	7 min
Finstad skole	10 min
PDL Center Ski	10 min
Family Sports Club Ski	18 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

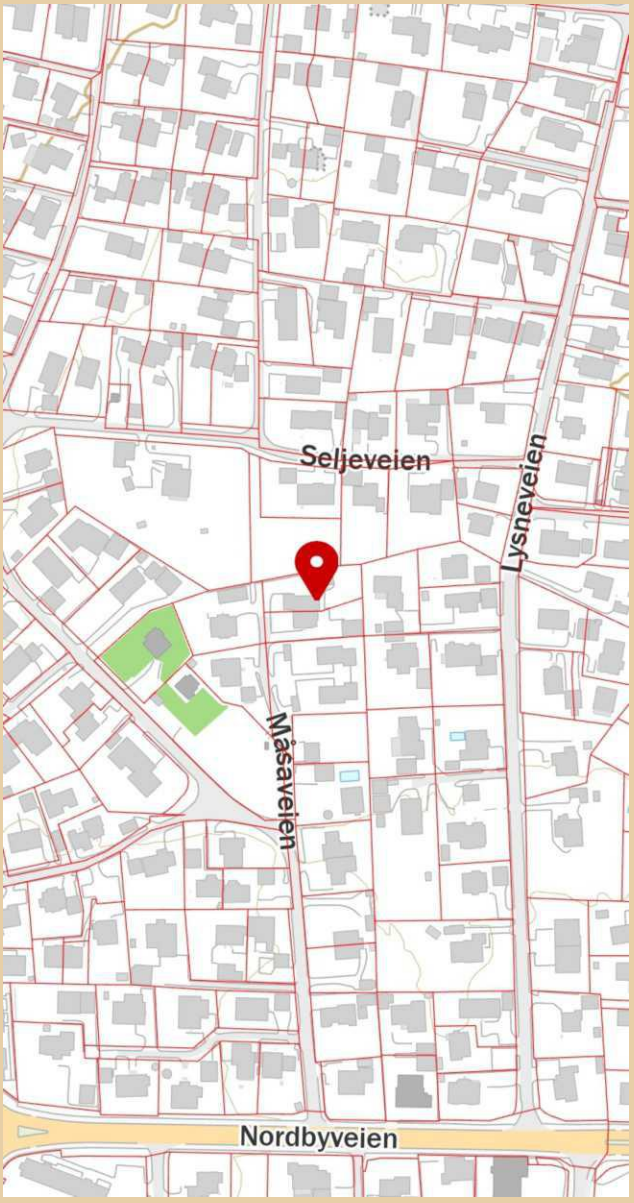
Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

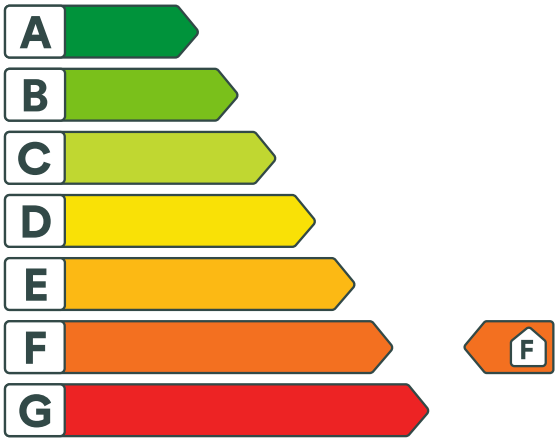


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Energiattest



Adresse **Måsaveien 29, 1406 SKI**	
Dato for energimerking **30.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-361828**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **148879532**
Gårdsnummer **129**	Bruksnummer **241**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1957**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **208,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **208,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **320,47**

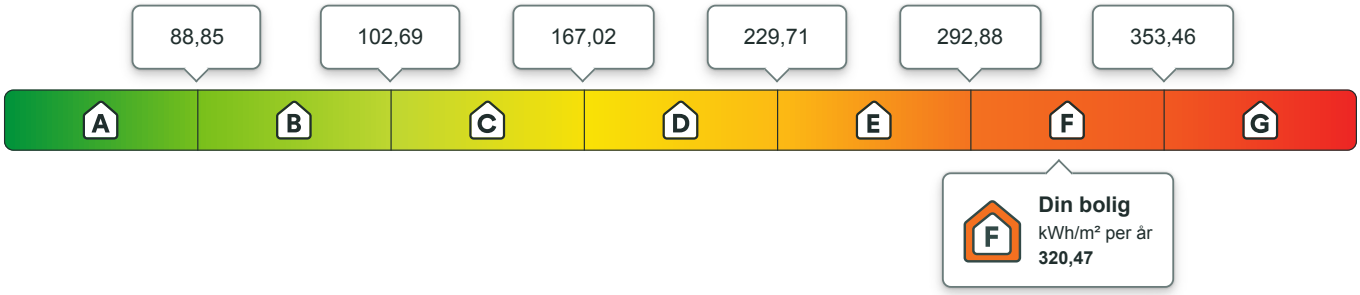
Måsaveien 29, 1406 SKI

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
77 273,55	**371,51**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Måsaveien 29, 1406 SKI

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Måsaveien 29, 1406 SKI

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: 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 3: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 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: 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 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: 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 21: 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.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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 24: 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.

Utskriftsdato:
03.09.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 Ski
Telefon: 02178

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	129	**Bruksnr.**	241	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Måsaveien 29, 1406 SKI								

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest finnes dessverre ikke i vårt arkiv for denne eiendommen/seksjonen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 02.09.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	129	**Bruksnr.**	241	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Måsaveien 29, 1406 SKI								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	11 086,14 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	3 820,04 kr
Vann	10 883,96 kr
Sum	**26 145,14 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	25%	83.5 m3	56.54	1/1	0 %	4 720,88 kr	4 720,89 kr
Forbruk vann i fjor	15%	83.5 m3	52.01	1/1	0 %	4 343,20 kr	4 343,22 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	83.5 m3	42.34	1/1	0 %	3 535,17 kr	3 535,19 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	83.5 m3	38.95	1/1	0 %	3 252,36 kr	3 252,37 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	25%	-63.5 m3	56.54	1/1	0 %	-3 590,14 kr	-3 590,11 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-63.5 m3	52.01	1/1	0 %	-3 302,90 kr	-3 302,90 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	25%	-63.5 m3	42.34	1/1	0 %	-2 688,42 kr	-2 688,44 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-63.5 m3	38.95	1/1	0 %	-2 473,36 kr	-2 473,36 kr
A konto forbruk vann i år	15%	175 m3	47.17	1/1	0 %	8 255,27 kr	6 191,47 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A konto forbruk avløp i år	15%	175 m3	49.02	1/1	0 %	8 579,29 kr	6 434,49 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	1 955,22 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	2 639,97 kr
Helårsrenovasjon standard	25%	1 Stk	4081.00	1/1	0 %	4 081,00 kr	3 060,79 kr
Feiing per bruksenhet m/skorstein	0%	1 Bruksenhet	105.00	1/1	0 %	105,00 kr	78,75 kr
Tilsyn med fyringsanlegg per bruksenhet	0%	1 Bruksenhet	283.00	1/1	0 %	283,00 kr	212,25 kr
					Sum	**31 227,35 kr**	**24 369,80 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SOLTUN	Beregnet areal	801.1
Etablert dato	14.12.1956	Historisk oppgitt areal	800
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	129/241
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	129/241
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	12.09.2018 12.09.2018	18/4142		129/241 (1,5), 129/431 (-1,5) 129/295
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	13.12.2016 13.12.2016	16/4441		129/241, 129/431
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	13.12.2016 13.12.2016	16/4441		129/241 (1,7), 129/431 (-1,7)
Skylddeling Skylddeling	24.11.1967			129/241 (-664), 129/431 (664)
Skylddeling Skylddeling	14.12.1956			129/126 (-800), 129/241 (800)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6621905.51	602361.75	0	Ja	801.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BJØRBY TRINE LISE LARSEN F281069*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Måsaveien 29 1406 SKI	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Måsaveien 29

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1406 SKI	Kirkesogn	02100202 Ski
Grunnkrets	306 Måsavegen	Tettsted	512 Ski
Valgkrets	1 Hebekk	Skolekrets	1 Hebekk

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	148879532		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1957
2	148879532	1	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	15.11.2016
3	22860569		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	19.03.2004
4	148879524		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	

1: Bygning 148879532: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk 01.01.1957

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1957	28.11.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Måsaveien 29	H0101	129/241	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0
U01	0	0	0	0	0	0	0

2: Bygningsendring 148879532-1: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 15.11.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	44,8
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	44,8
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	48
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	48
Avløp		Bebygd areal	24
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	15.11.2016	02.12.2016	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	129/241	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	22,4	0	22,4	24	0	24
U01	0	22,4	0	22,4	24	0	24

3: Bygning 22860569: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 19.03.2004

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	43
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	43
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	13.11.2003	18.11.2003	
Igangsettingstillatelse	17.11.2003	23.03.2004	
Tatt i bruk	19.03.2004	23.03.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	129/241	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	43	43	0	0	0

4: Bygning 148879524: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	

Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Bygning revet/brent		28.11.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	129/241	-	-	-	-	-

KOMMUNEINGENIØREN I SKI

TELEFONER
KONTORET 86 12 60
PRIVAT . . . 86 13 13

Ski, den 10/4 *19* 57

Herr Lars Hvidsten,
Boger,
Ski lp.

U t s k r i f t

av møtebok for Ski Bygningsråd i møte den 9 april 1957.

Behandlet ble:

Sak nr. 62/67, Deres byggeanmeldelse av 22/2-57 på 1½ etasjes enebolig på tomt av "Lybekk" 129/241.

Beslutning:

Som en provisorisk ordning utføres spillvannsavløpet som omsøkt i skriv av 7 mars 1957 med septiktank, synkekum og stjernegrøfter. Vannklosett monteres ikke. Utdreneringen må garderes mot tilbakeslag av flomvann. Bygningsrådet tar ikke ansvar for tilbakeslag ved flom. Godkjennes forøvrig med skjønnhetsrådets og bygningskontrollens bemerkninger.
Saksdokumentene utleveres ikke før det foreligger tinglyst erklæring om at eiendommen er beheftet med klausul om at den skal bære utgiftene ved refusjon til kommunen for veg, vann og kloakk som kommer.

Rettt utskrift bekreftes:

for Ski Bygningsraad

Andreas Røijen.

Herr Lars Hvidsten,
Boger,
Ski lp.

1½ etasjes hus på 129/241.

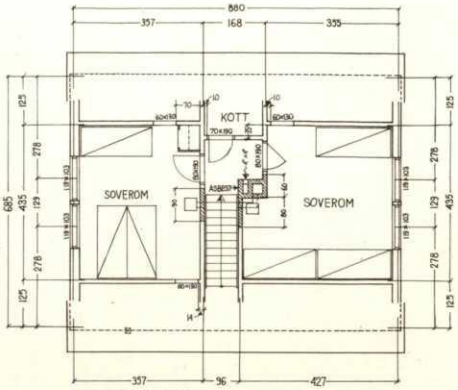
Sak nr. 62/57, i Bygningsrådets møte den 9 april 1957.
Beslutning:

Byggeanmeldelse m/tegninger godkjennes.
Brannkran med tilstrekkelig lang slange må monteres.
Pipe mures med 1. stens vanger gjennom blindloft.
Vannklosett tillates ikke før hovedledning for kloakk er tilkoblet renseanlegget.
Husplasseringen foretas av oppmålingsvesenet.
Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før ansvarshavende er anmeldt til og godkjent av bygningsrådet, byggetillatelseskort utstedt og byggetillatelse innvilget gjennom forsyningsmyndighetene.
Bygningslovens og vedtektenes forskrifter må overholdes.
Godkjent byggeanmeldelse og tegninger må alltid forefinnes på byggeplassen.
Godkjennelsen gjelder for 1 år.

Rett utskrift bekreftes:

for

Andreas Røijen.



PLAN AV 2. ETASJE

J.nr. 70/57.

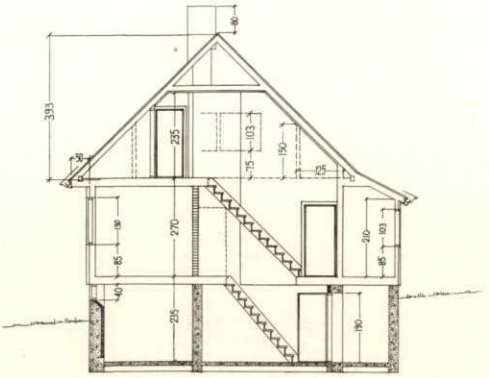
Byggherre: Lars Svidsten, Ski.

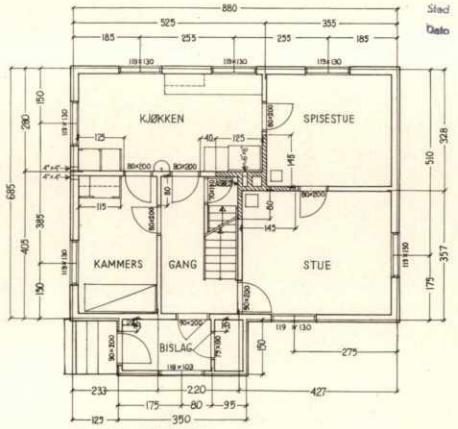
for STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR AKERSHUS

Undertegnede takstmann bevitner at huset er oppført overensstemmende med den godkjente tegning.

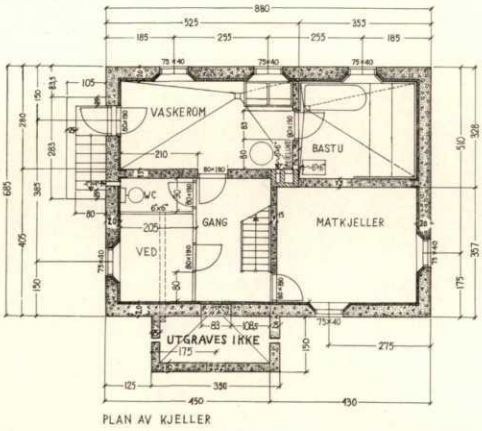
Sted Navn

Dato Navn





PLAN AV 1. ETASJE

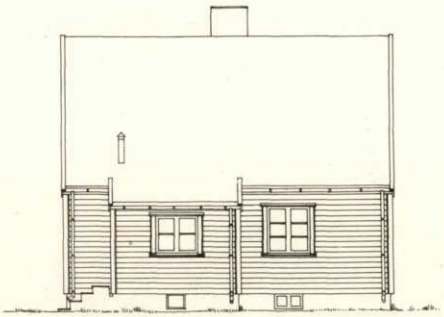


PLAN AV KJELLER

MÅLSETNINGEN AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.
MÅL PÅ DØRER OG VINDUER ER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØYDEN I SNITTET ER FRA FERDIG GULV.
BRYSTNINGSHØYDEN ER FRA FERDIG GULV TIL UNDERKANT KARM.

BLAD 1
206+

PLANER – SNITT – MÅL 1:100
TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER
BOLIGDIREKTORATET
OSLO – 24-1 – 48
CFS KJ



NORDVESTFASADE

J. nr. 70/57.
Byggherre: Lars Svidsten, Ski.
fn

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR AKERSHUS

å S.

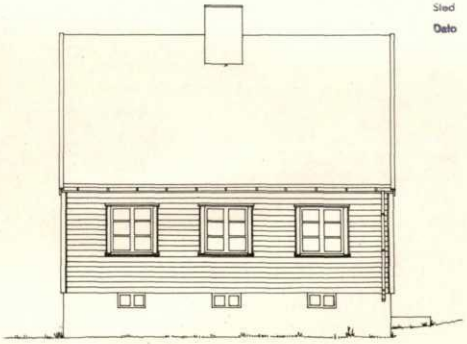


NORDØSTFASADE

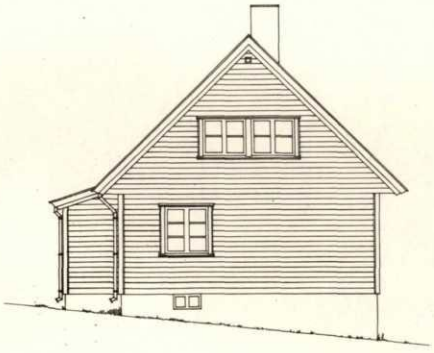
Undertegnede teknikum bevitner at husit er oppført overensstemmende med den godkjente tegning.

Sted Navn

Dato Navn

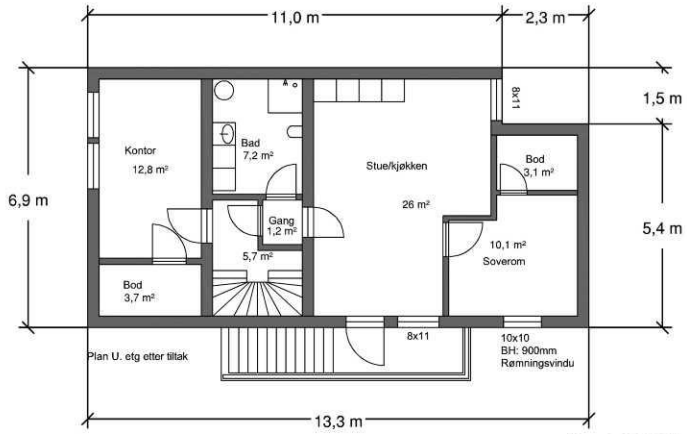


SYDØSTFASADE



SYDVESTFASADE

BLAD 2
206+
FASADER MÅL 1:100
TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER
BOLIGDIREKTORATET
OSLO -24-1-48
GFS KJ

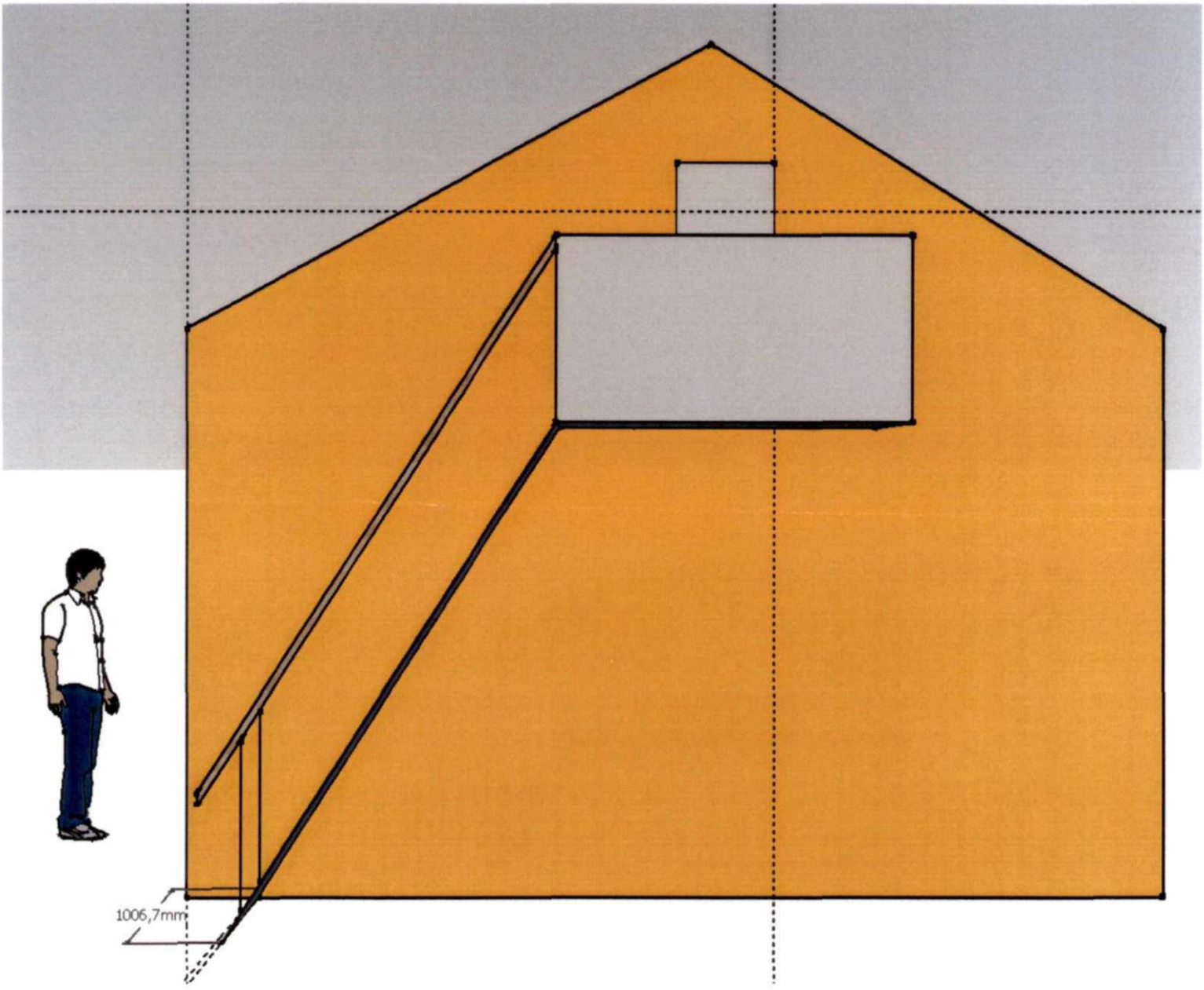


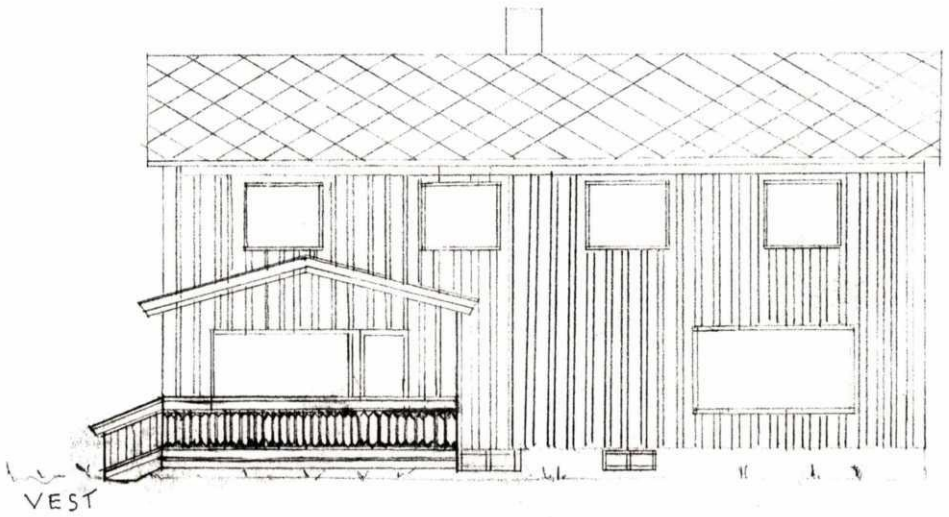
Areal som bruksendres fra tilleggsdel til hoveddel:

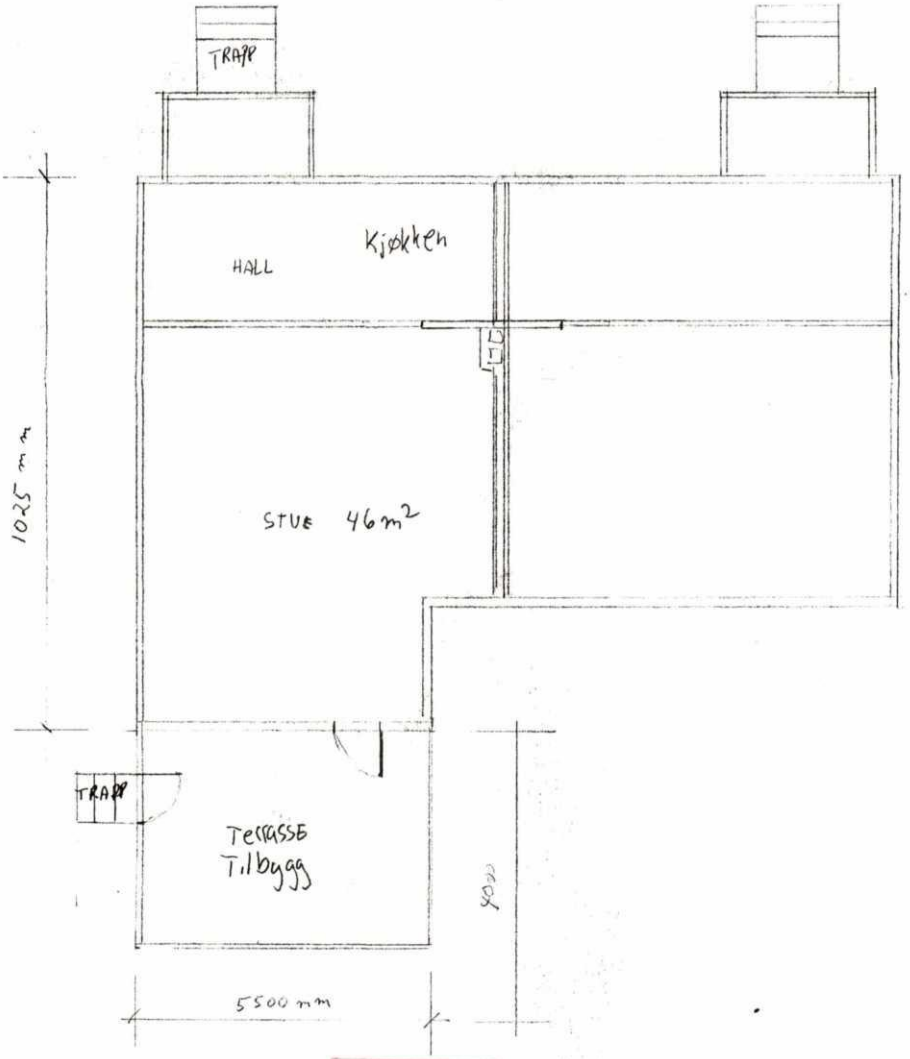
- Stue/kjøkken: 26 m2
- Soverom: 10,1 m2
- Gang: 1,2 kvm
- Bad: 7,2 kvm

Sum bruksendret BRA fra tilleggsdel til hoveddel: 44,5 m2

Måsaveien 29, 1406 Ski
Gnr: 129 Bnr: 241
Tiltakshaver: Trine Lise Bjørby
Skala: 1:100


1006,7mm





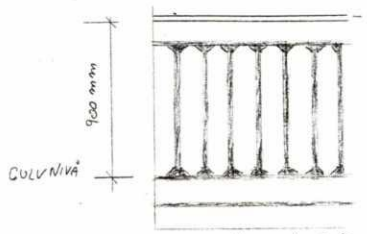
SKI KOMMUNE
Byggesak
Mottatt dato: 4.1.93
Løpenr.: 8/129/241
Gnr.
Bnr.

Vertikaldelt tomannsbolig
Terrassetilbygg Vestside
for eier TURID KARIN Malè Kvalvåg

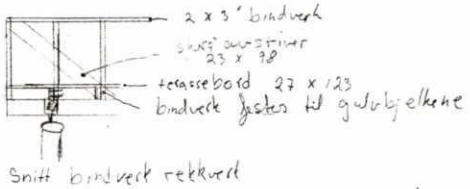
MÅLESTOKK	Tegn.	NR 1
1:100		

Gnr 129 Bnr 241, P. II
i Lybekk, Ski komm

* Bjelkelag
Bindverk
terrassebord
dekkbord
} utføres i impregnert fur



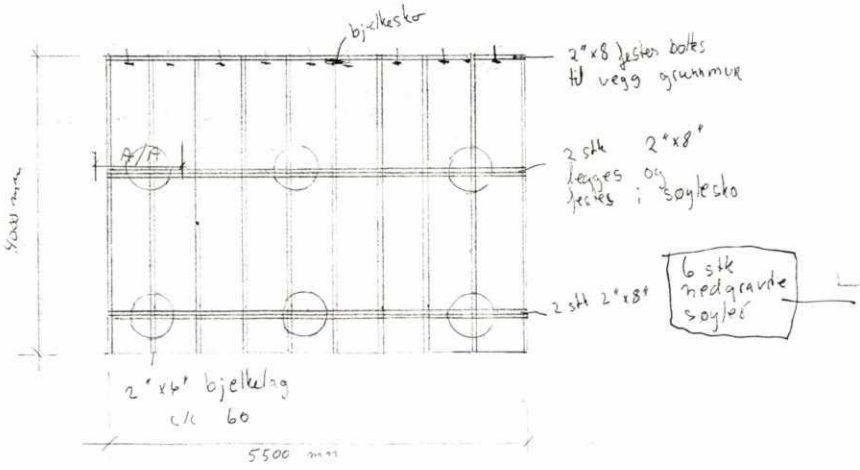
MÅL 1:25



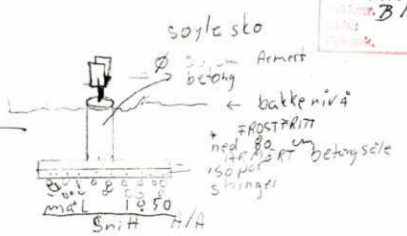
Snitt bindverk rekkverk

NB Ferdig gulv skal være under underkant panel hus

MÅL 1:50



MÅL 1:

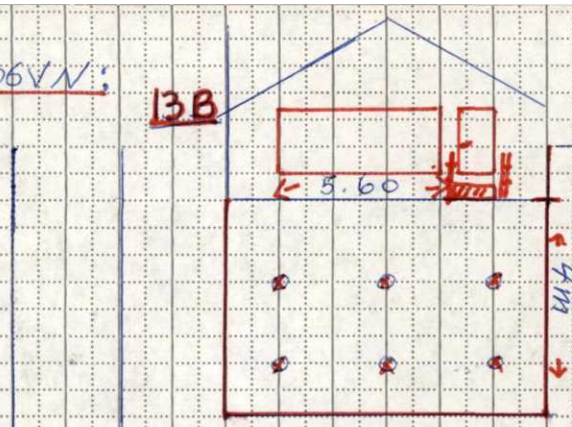


SKI KOMMUNE
Bygn. og oppm. vesenet
Innk.: 41.93 Bygnr.
Saksnr.: B 129/241
Gnr.: Jnr.
Dok.nr. Kons.

BJELKELAGSTEGNING Detaljeløsning Terrasse TURID KARIN MÅLE KVALVÅG	MÅL 1:50 1:25
CNR 129 BRNR 241 på Lybekk Ski komm	

SKOGVN:

13B



13A

SKOGVN:

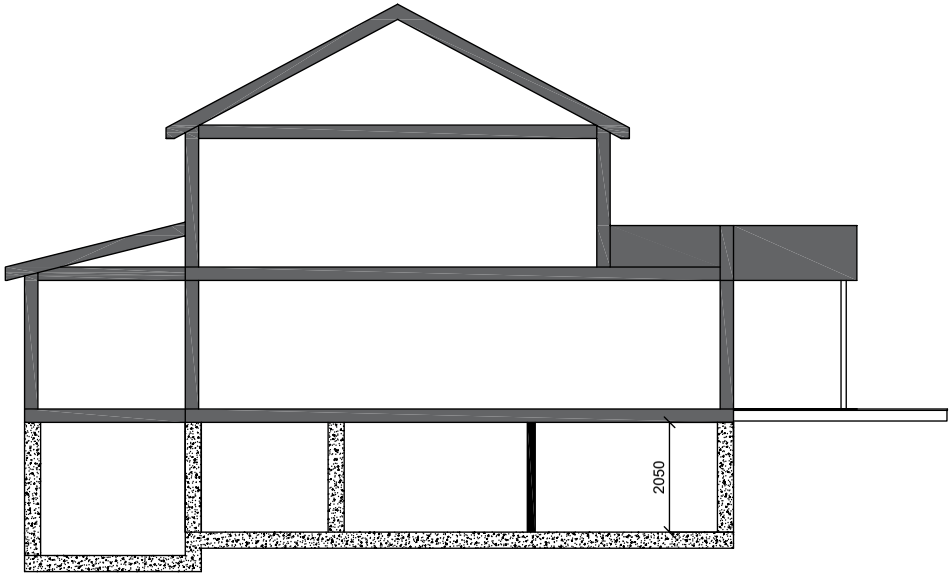
Bygging av trykkimpregnert veranda
Skogvn 13 B / TURID KVALVÅG : GNR 129 BNR: 241

Størrelse: 5,60 m X 4,00 m. Trapp i trinn m/rekkverk begge sider.

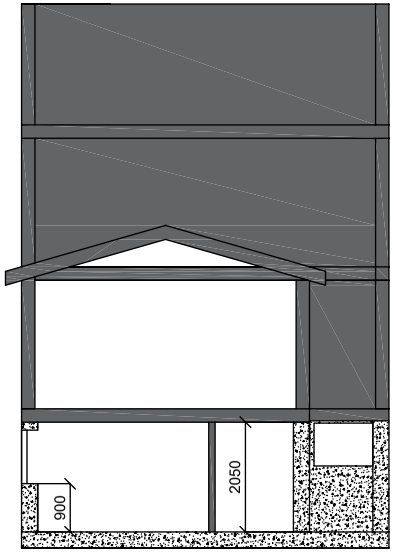
● = 6 stk fundament, 1 m dype for betongsøyler.

I Front gjerde ca 90 cm - 1m høyt.
Skrånende levegg på begge sider, maks høyde ved husvegg 2 m.

SKI KOMMUNE
Bygg- og oppm. vesenet
Dato: 20/5-92 Reg.nr. 3213
Arkivnr: B-129/241
Gnr. Inr.
Eiendom: Kass.

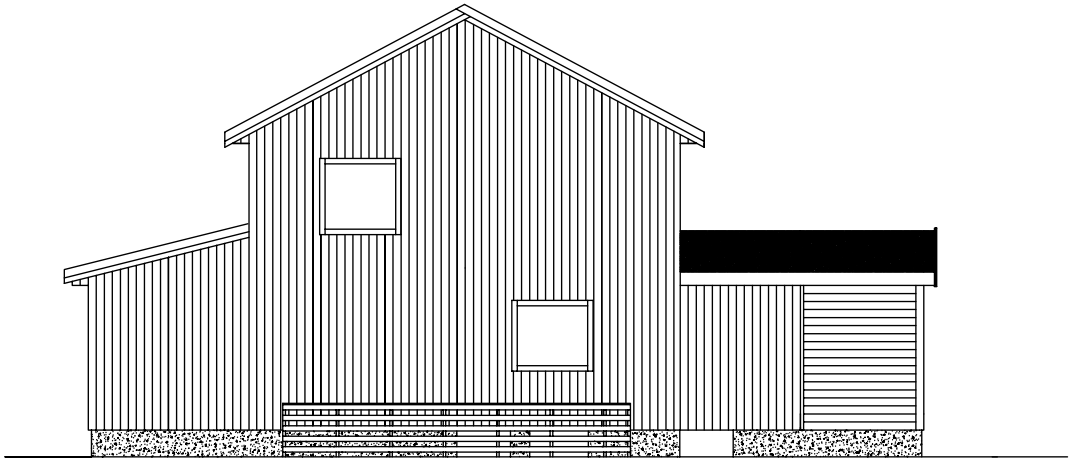


Snitt A etter tiltak

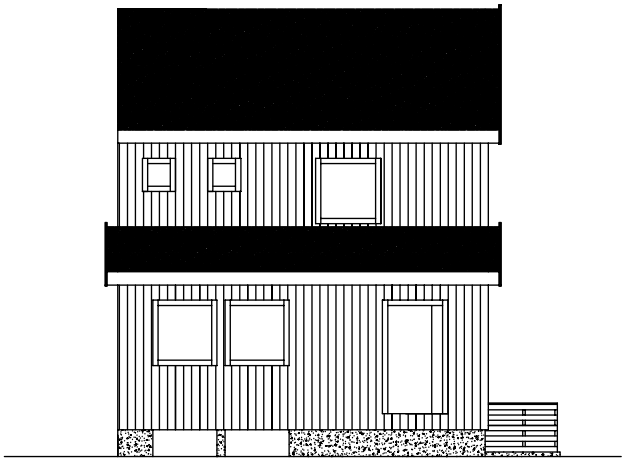


Snitt B etter tiltak

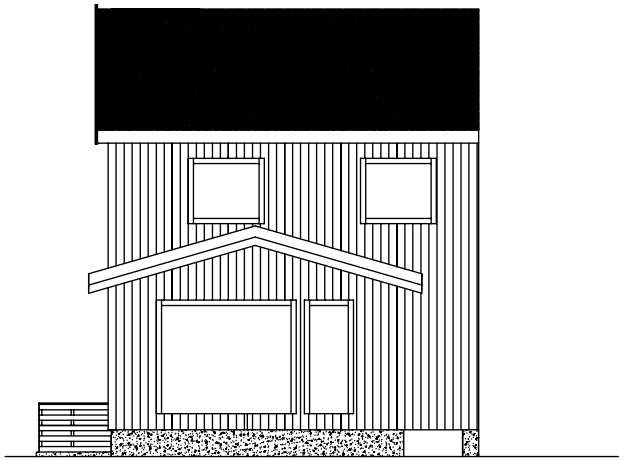
Måsaveien 29, 1406 Ski
Gnr: 129 Bnr: 241
Tiltakshaver: Trine Lise Bjørby
Skala: 1:100



Fasade nord etter tiltak

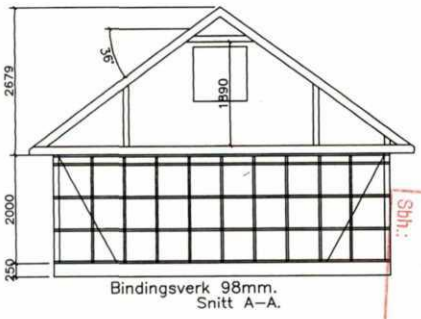


Fasade øst etter tiltak



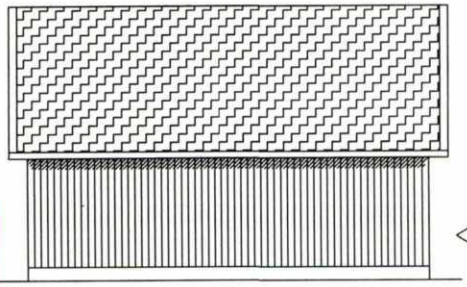
Fasade vest etter tiltak

Måsaveien 29, 1406 Ski
Gnr: 129 Bnr: 241
Tiltakshaver: Trine Lise Bjørby
Skala: 1:100

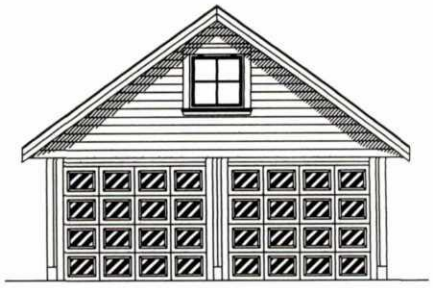


Bindingsverk 98mm.
Snitt A–A.

Ski kommune BYGGESAK
Dato: 04 NOV. 2003 bak:
Arkivkode:
Sbh.:
Ark.:

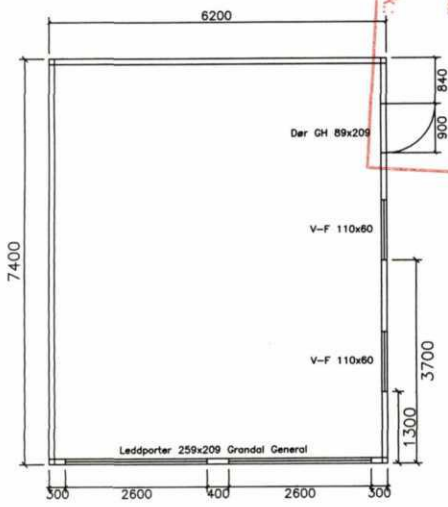


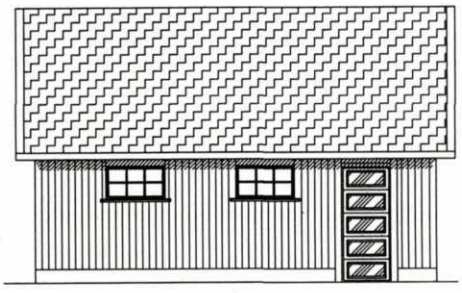
N



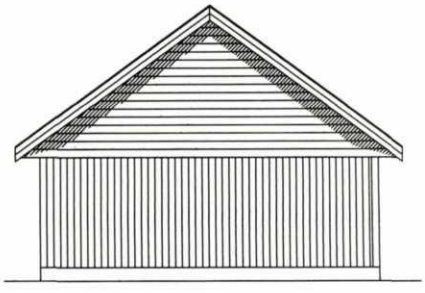
V

PLANERT TERRENG - TIDL. TOMT. – INGEN NYE TERRENGINNGREP





S



Ø

IGLAND GARASJEN	Byggherre: Torvald Bringsvor			
IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD				Konstr/tegnet: FRH
Gnr: 129 Bnr: 241		Ordrenr: 6504	Takvinkel: 36'	Dato: 10.09.03
A4 standard	Målestokk: 1:100	Tlf :37 25 70 70 Fax:37 25 70 71 E-post:post@igland.no	Tegningsnr: 6274E6ssc	

Tegningen er Igland Industrier AS sin eiendom .Må ikke brukes til annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre.Eventuelle erstatningssøksmål kan eller fremføres.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
BYGG-26/01131-4		Monica Siem Grønfoss	24.06.2026

Tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Saksopplysninger

Tiltaket gjelder:	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Byggested:	Måsaveien 29 – 129/241
Søknad mottatt:	27.05.2026
Tiltakshaver:	Trine Lise Bjørby
Ansvarlig søker:	Lensa Invest AS
Bygningsnummer:	148879532
Vår referanse:	26/1131
Arkivnr.:	26/18884

- Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan for kvartalene avgrenset av Løvåsvegen, Nordbyvegen, Myrvegen og Seljevegen, vedtatt 21.06.1989, endret 26.01.2005.
- Tiltaket endrer ikke det bebygde arealet (BYA).
- Arealet som bruksendres har et bruksareal (BRA) på 36,1 m².
- Søknaden er nabovarslet etter plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ingen nabomerknader til tiltaket.
- Arbeidet er plassert i tiltaksklasse 1.

Vedtak

Nordre Follo kommune gir tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-3 til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Tillatelsen er svar på søknad mottatt 27.05.2026.

Dere må sette i gang arbeidet innen tre år etter at tillatelsen er gitt, hvis ikke faller tillatelsen bort. Det samme gjelder om dere stanser arbeidet i en periode på to år eller lenger. Les mer i plan- og bygningsloven § 21-9.

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

Tegninger
Følgende tegninger er lagt til grunn for vedtaket:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdokument
Kartutsnitt	-	27.05.2026	26/1131-1
Plan kjeller	-	18.06.2026	26/1131-3
Snitt	-	27.05.2026	26/1131-1
Fasadetegninger	-	27.05.2026	26/1131-1

Ansvar
Ansvarlig søker har sendt inn erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan til kommunen.

Gjennomføringsplanen er journalført i saksdokument 26/1131-1. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, versjon nr. 1, datert 27.05.20226, til grunn for tillatelsen.

Hvis det er ansvarsområder i tiltaket som ikke er tilstrekkelig ansvarsbelagt med foretak, har tiltakshaveren ansvaret alene. Dette gjelder også hvis tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak. Les mer i plan- og bygningsloven § 23-1.

Sakens bakgrunn
Tiltaket
Tiltaket gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Ansvarlig søkers opplysninger
«Tiltaket gjelder bruksendring av deler av eksisterende kjeller til rom for varig opphold, samt nødvendige fasadeendringer for å tilfredsstille krav til dagslys og rømningsvei.

Det etableres ny utvendig trapp med adkomst til kjeller og ny ytterdør. Videre settes det inn nytt vindu for dagslys samt nytt rømningsvindu med tilhørende lysgrav.

Innvendig gjøres mindre endringer i planløsningen ved oppføring og flytting av lettvegger. Det utføres ingen arbeider på bærende konstruksjoner.

Etter tiltak etableres stue/kjøkken, soverom, bad og tilhørende gang- og bodarealer i kjelleretasjen. De nye løsningene vil oppfylle krav til dagslys, rømningsvei og rom for varig opphold etter gjeldendeforskrifter.

Tiltaket medfører mindre fasadeendringer og vurderes ikke å ha vesentlig negativ påvirkning for omkringliggende eiendommer.»

Kommunens vurdering av tiltaket
Kommunen har gjennomgått og vurdert søknadsdokumentasjonen som er mottatt. Vi kommenterer bare forholdene som er særlig relevante for tiltaket, eller som har betydning for den videre byggesaksbehandlingen. Forhold som kommunen ikke skal ta stilling til, kommenteres ikke.

Vi forutsetter at forholdene som ikke kommenteres, er i tråd med plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser og gjeldende regulering. Dette er uansett ansvarlige foretak og tiltakshavers ansvar, jf. plan- og bygningsloven § 23-1.

Det søkes om bruksendring av deler av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. Rommene skal benyttes til stue og soverom. I tillegg etableres det en utvendig terrengtrapp og det settes inn dør og vindu i fasade mot nord. Det er gjennomgang fra hoveddelen til arealene som søkes bruksendret.

Tiltaket er i samsvar med planbestemmelser. Kommunen har vurdert at tiltakets arkitektoniske kvaliteter er tilfredsstillende. Det er ikke kommet merknader fra naboer eller gjenboere. Ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet er ikke nødvendig.

Tiltaket kan påvirke overvannsforholdene. Tiltakshaver er selv ansvarlig for å håndtere overvannet på egen eiendom, slik at det ikke er til ulempe for andre. Les mer i plan- og bygningsloven § 27-2, kommuneplanen § 4.2.

Naturmangfoldloven
Alle saker som berører naturmangfoldet, skal vurderes etter naturmangfoldlovens miljørettslige prinsipper (§§ 8–12). Arbeidene omfatter bruks- og fasadeendringer og etablering av utvendig trapp på eksisterende bolig på et gårdstun. Byggesak har undersøkt eiendommen i artsdatabanken og i kommunekartet. Det er ikke registrert naturtyper eller arter av betydning på eiendommen. Tiltaket anses derfor ikke å ha negativ innvirkning på naturmangfoldet.

Oversikt over behandlingsgebyr

Saksbehandlingen gebyrlegges etter Nordre Follo kommunes gebyrregulativ for behandling og oppfølging av byggesaker. På nettsiden finner du gebyrsatsene i dokumentet Gebyrer 2026 – Byggesak, og ytterligere viktig informasjon i gebyrforskriften. Tiltaket gir følgende gebyr:

Beskrivelse	Bestemmelse	Vnr.	Beløp i kr
Grunngebyr – per søknad	§ 2-1	3100	5 200,-
Bruksendring		3010	8 000,-
Registreringsgebyr* – per bruksenhet	§ 2-1	3102	1 400,-
Sum behandlingsgebyr			**14 600,-**

*Registreringsgebyret er ilagt etter matrikkellova § 32, for arbeid med registrering i matrikkelen.

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

Den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må dere (ansvarlig søker) søke om ferdigattest. Hvis dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende, og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Har du spørsmål?

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

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

Med hilsen

Monica Siem Grønfoss
ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
LENSA INVEST AS, Lennart Sandersen

Kopi til:
Nordre Follo kommune - Fakturering byggesak
Trine Lise Larsen Bjørby

SKI KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

ARKIVKOPI
Reg.nr. 115

Turid Kvalvåg
Skogvegen 13 B,

1406 HEBEKK

Deres ref.: | Vår ref.: HRV | Arknr.: B-129/241 | Jnr.: 165/92 | Dato: 06.01.93

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID PÅ EIENDOMMEN SKOGVEGEN 13 B, SKI

Det vises til Deres byggemelding mottatt her 20.05.92 om oppføring av terrasse og nye tegninger stemplet her 04.01.93.

Til meldingen er det vedlagt kvittering for varsling av berørte naboer.

Bygningsvesenet har i h.h.t. plan- og bygningslovens § 86 a ikke noe å bemerke til meldingen. Følgende må etterkommes:

- Behandlingsgebyret på kr. 485,- må innbetales til Ski kommunekasse innen 14 dager etter dette brevs dato.

Vi gjør oppmerksom på at i h.h.t. plan- og bygningsloven skal alt, også mindre byggearbeid, byggemeldes til bygningsmyndighetene.

SKI BYGNINGSVESEN

Bernt Stadven
bygn.sjef

Hans Vestre
Hans Vestre
avd.ing.

Kopi:

Bygn.kontrollen
Oppm.vesenet

BYGNINGS- OG OPPMÅLINGSVESENET

Postadresse: Postboks 10 1401 Ski
Kontoradresse: Rådhuset Idrettsvegen 8 Ski
Postgiro: 5 34 86 02
Bankgiro Bergen Bank: 5179.05.50025
Telefon: (09) 87 87 00
Telefax: (09) 87 87 70

Ski kommune

Tonje og Torvald Bringsvor
Skogveien 13 B

1406 SKI



Vår ref.: KIM/LANGEI | Deres ref.: | Arknr.: GNR 129/241 - Jnr.: 16/3161-5 41168/16 | Dato: 01.12.2016

TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT
etter plan- og bygningsloven § 20-4

Det vises til søknad mottatt den 22.09.2016 og utfyllende dokumentasjon mottatt 03.11.2016

Tiltak:	tilbygg til inngangsparti og kjøkken.
Byggested:	Skogveien 13 B, Ski, gnr./bnr. 129/241
Tiltakshaver:	Tonje og Torvald Bringsvor
Bruksareal:	44.8 m^2
Bygningsnummer:	148879532

Nærmere beskrivelse av tiltaket
Det søkes om å oppføre tilbygg til inngangsparti og kjøkken. Tilbygget skal underbygges med kjeller som inneholder ett nytt soverom og en bod.
Naboleiligheten har oppført tilsvarende tilbygg.

Forholdet til reguleringsplan
Tiltaket er ikke i strid med reguleringsplanen.

Nabovarsling
Søknaden er vedlagt dokumentasjon for nabovarsling i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl) § 21-3.
Det er ikke kommet inn nabomerknader i saken.
Alle varslede naboer og gjenboere har samtykket til tiltaket.

Avstand
Tiltaket er plassert i nabogrense. Kommunen kan etter pbl § 29-4 godkjenne at bygning plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter når eier/fester av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke, eller ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygning. I dette tilfelle foreligger skriftlig samtykke fra nabo, og det kan ikke sees å foreligge forhold som taler imot slik plassering. Plasseringen tillates derfor.

Det forutsettes imidlertid at grensen mot den andre delen av tomannsboligen justeres slik at tilbygget ikke overskrider grensen mot denne naboeiendommen.

Tomteutnyttelse
Gjeldende reguleringsplan sier at det tillatte bebygde arealet (%-BYA) av bygninger på eiendommen ikke skal overstige 24,0% av netto tomteareal. Terrasse som ligger høyere enn 0,5m

over gjennomsnittlig terrengnivå skal innregnes i BYA. I dette tilfellet har eiendommen en tomteutnyttelse på 17,8% som er innenfor tillatt utnyttelse.

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

Brann
Skillekonstruksjon mot annen bo-/bruksenhet må uføres i henhold til teknisk forskrifts krav med hensyn til brannspredning. Gesimskasse må utføres slik at den ikke medvirker til brannspredning. Vi anbefaler at det tas kontakt med fagfolk for å få utført konstruksjonene iht. til brannkravene.

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

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

Tilknytningsgebyr
Etter kommunens forskrifter om vann- og kloakkgebyr skal tilknytningsgebyr være betalt før tilknytning skjer. Etter forskriftenes pkt. 7 skal størrelsen på tilknytningsgebyr fastsettes etter de satser som gjelder på tilknytningstidspunktet.

Vi gjør oppmerksom på at tilknytningsgebyr også gjelder ved til- og påbygging av eksisterende bygning som allerede er tilknyttet offentlig nett. Ved tilbygg eller påbygg mindre eller lik 30 m^2 bruksareal (BRA) beregnes ikke tilknytningsgebyr. Ved tilbygg eller påbygg over 30 m^2 betales tilknytningsgebyr fra første m^2 bruksareal. Egen faktura blir sendt fra Virksomhet Kommunalteknikk, eventuelle spørsmål om tilknytningsgebyret må rettes til samme virksomhet.

VEDTAK

A. I medhold av plan- og bygningsloven § 20-4 gis tillatelse til tiltaket. Følgende må etterkommes:
   1. Den delen av tiltaket som ligger innenfor avstandskravet med hensyn til brann, må utføres i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser vedrørende brannspredning.
   2. Grensen mot Skogveien 13 A må justeres slik at tilbygget ikke overskrider eiendomsgrensen.

B. Tiltakshaver plikter å betale slikt behandlingsgebyr:

Tiltaket	Kr 5.430,-
Sum	**Kr 5.430,-**

Faktura ettersendes og forfaller til betaling på angitt forfallsdato.

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

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

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

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

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

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

BYGGESAKSAVDELINGEN

Kjell Ivar Moland
avdelingsleder

Geir W. Langård
overingeniør

Kopi:
Forkontoret Plan, byggesak og geodata
Geodata- og oppmålingsavdelingen
Avgiftskontoret

Vedlegg:
Skjema for matrikkelopplysninger
Gravemelding

SKI KOMMUNE

SAMFUNN

Tonje og Torvald Bringsvor
Skogveien 13 B

1406 SKI

Vår ref.: TPS/MOLKJE | Deres ref.: | Arknr.: GNR 129/241 - L42 | Jnr.: 10/811-3 6539/10 | Dato: 23.04.2010

TILLATELSE TIL TILTAK
iht. plan- og bygningsloven § 93

Det vises til melding/søknad mottatt her den 20.04.2010, samt til utfyllende opplysninger mottatt 22.04.10.

Tiltak:	Fasadeendring (utvendig trapp og dør til garasjeloft)
Byggested:	Skogveien 13 B, gnr. 129/bnr. 241
Tiltakshaver:	Tonje og Torvald Bringsvor
Bruksareal:	0m^2
Bygningsnummer:	22860569

Nabovarsling
Søknaden er vedlagt dokumentasjon for varsling av naboer i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl) § 94 nr. 3. Samtlige varslede har samtykket til tiltaket.

Tomteutnyttelse
Gjeldende reguleringsplan sier at det tillatte bebygde arealet (%-BYA) av bolig, garasje og uthus ikke skal overstige 24,0% Terrasse som på sitt høyeste overstiger 0,5m skal innregnes i BYA. I dette tilfellet har eiendommen en tomteutnyttelse som er innenfor tillatt utnyttelse.

Estetisk utforming
Utførelsen er beskrevet i utfyllende e-post mottatt 22.01.2010, som angir en utførelse som vil harmonere med bygningen for øvrig og dennes omgivelser. Dette er i samsvar med kravene til estetisk utforming etter pbl § 74 nr 2.

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

VEDTAK

A. Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven § 93 tillatelse til tiltaket slik det er beskrevet i søknad mottatt 20.04.2010 og senere opplysninger

B. Tiltakshaver plikter å betale slikt behandlingsgebyr:

Tiltaket Kr 1 590,-

Faktura ettersendes og forfaller til betaling på angitt forfallsdato.

Klageadgang
Vedtakene kan påklages av en part eller andre med rettslig klageinteresse i henhold til plan- og bygningsloven § 15 og forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremsettes innen 3 uker etter at underretning om vedtakene er kommet fram til den klageberettigede, jf forvaltningsloven § 29.

Når det gjelder vedtak om gebyr, vil kommunen opplyse at beløpet er fastsatt i henhold til standard satser for gebyr ved byggesaksbehandling. Disse framgår av kommunens gebyrregulativ for byggesaker, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 109.

For øvrig opplyses om følgende:
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt faller den bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 96.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Tore P. Stensrud
avdelingsleder

Kjell Ivar Moland
rådgiver

Kopi:
Forkontoret Plan og byggesak v/Hilde Kjønvik

SKI KOMMUNE

TEKNISK ETAT

ARKIVKOPI
Reg.nr. DÅ

Tonje og Torvald Bringsvor
Skogveien 13 B

1406 SKI

Vår ref.: TPS/HJOHAN | Deres ref.: | Arknr.: GNR 129/241 - L42 | Jnr.: 03/03319-004 022219/03 | Dato: 13.11.2003

SVAR PÅ MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID
iht. plan- og bygningsloven § 86a

Gjelder:	Garasje med bruksareal 43 m^2.
Byggested:	Skogveien 13 B, gnr./bnr. 129/241.
Tiltakshaver:	Tonje og Torvald Bringsvor, Skogveien 13 B, , 1406 SKI
Bygningsnr.:	22860569.

Bemerkninger

Det har tidligere stått en garasje (bygn.nr. 148879524) på eiendommen, denne er revet.

Avkjørsel
Avkjørselen må utformes i henhold til Ski kommunes krav til utforming av private avkjørsler. Det skal bl.a. tas hensyn til frisikt, overvann, stikkrenner, fall, høyder etc.

Byggegebyr

Gebyr for tiltaket	kr. 2.700
Rabatt for komplett melding, 10% av gebyret	- kr. 270
Sum kr.	kr. 2.430

Konklusjon

Bygningssjefen har i henhold til plan- og bygningsloven § 86a ingen merknader til meldingen. Byggearbeidene kan igangsettes. Følgende må etterkommes:

1. Garasjen må ventileres slik at innholdet av bensindamp og eksos ikke blir skadelig høyt.
2. Avstand fra garasje til nabogrense må være minst 1,0 m. Takutstikk må ikke henge ut over nabogrense.
3. Byggegebyret må innbetales til Ski kommunekasse innen 14 dager etter dette brevs dato.
4. Alt byggearbeid må utføres etter plan- og bygningslov med vedtekter og forskrifter.

BYGGESAK

Postadresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Kontoradresse: Rådhuset Idrettsvegen 8 SKI
Giro: 1602.44.88105
Telefon: 64 87 87 00
Telefaks: 64 87 85 59

For øvrig opplyses følgende
Arbeidet må igangsettes innen 3 år. Arbeidet må ikke innstilles i mer enn 2 år, jfr. plan- og bygningsloven §96.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Tore P. Stensrud
bygningssjef

Hanne Hjorth
avdelingsingeniør

Kopi:
Geodata- og oppmålingsavdelingen
Avgiftskontoret
IGLAND INDUSTRIER AS, v/ Finn R. Haugen, Bergemoveien 45, P.B. 241 4892 Grimstad

Vedlegg:
Søknadsskjemaer, tegninger og kart

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	129	**Bruksnr.**	241	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Måsaveien 29, 1406 SKI								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11482/KPLAN2026_Bestemmelser%20med%20retningslinjer.pdf - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11483/KPLAN2026_Forhold%20som%20avklares%20og%20belyses%20i%20reguleringsplaner.pdf
Delarealer	**Delareal** 801 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 801 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 296 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	172 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=172)
Navn	KVARTALENE AVGRENSET AV LØVÅSVN.,NORDBYVN.,MYRVN. OG SELJEVN.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.1991
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2117/172_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 84 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 717 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Ark. 504.4/172

Vedtatt av
Ski kommunestyre
i møte 21.06.89

Endret §4 vedtatt
av kommunestyret
i møte 26.01.05



SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE AVGRENSET AV LØVÅSVEGEN, NORDBYVEGEN, MYRVEGEN OG SELJEVEGEN.

Reguleringsplankart vedtatt:19.06.91

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

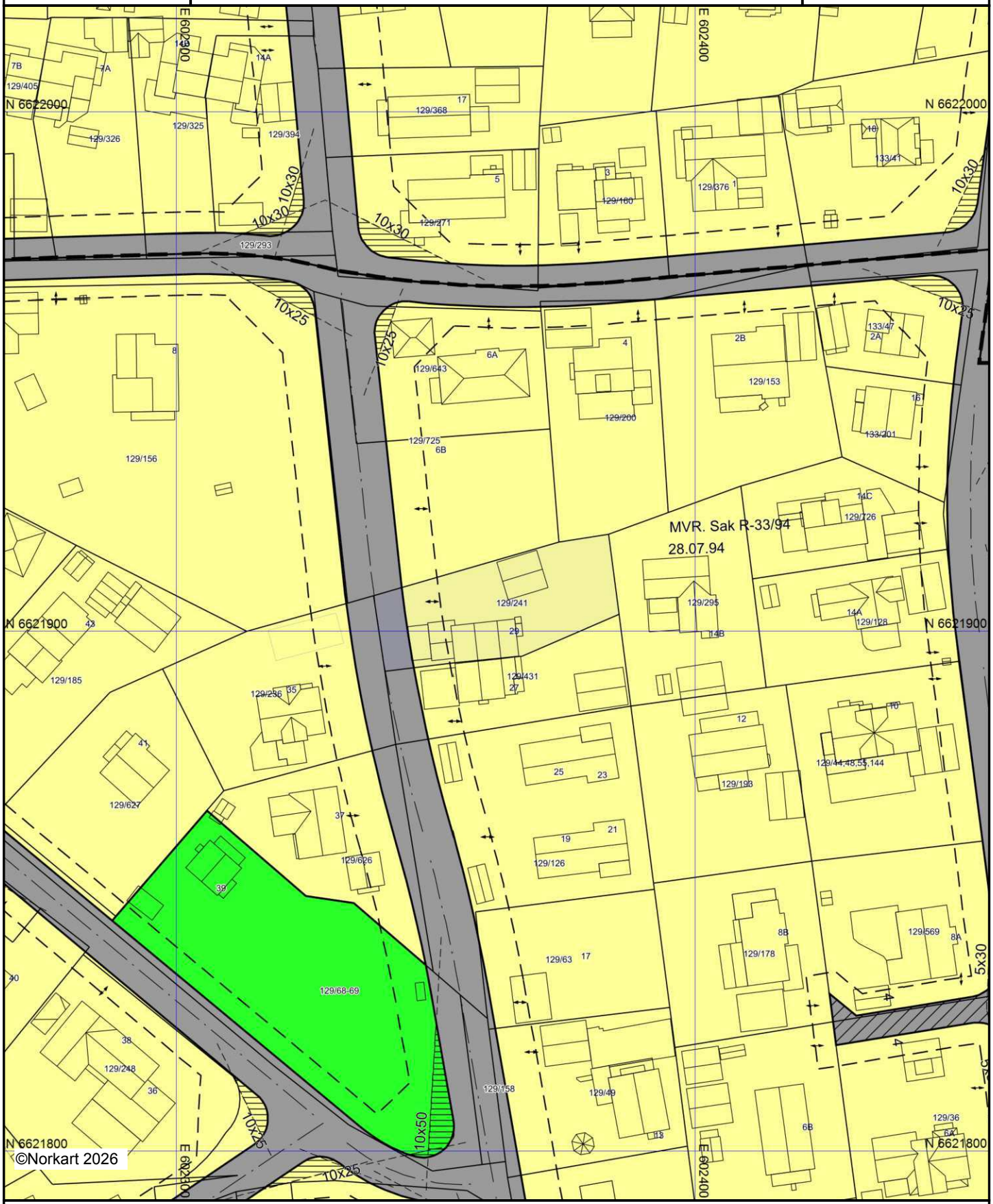
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 129/241
Adresse: Måsaveien 29
Dato: 02.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel

Utskriftsdato: 02.09.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 129/241//



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	801,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6621905,51	**Øst**	602361,75	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6621903,29	602385,36	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,54	
2	6621895,2	602366,62	10 cm	Jord (JO)	Gjerdestolpe (82)	20,41	
3	6621895,18	602365,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,93	
4	6621894,81	602362,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,50	
5	6621894,02	602354,16	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	8,09	
6	6621892,31	602340,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	14,05	
7	6621906,87	602338,04	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,72	
8	6621917,19	602373,76	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,18	
9	6621918,7	602383,34	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	9,70	

Nordre Follo kommune

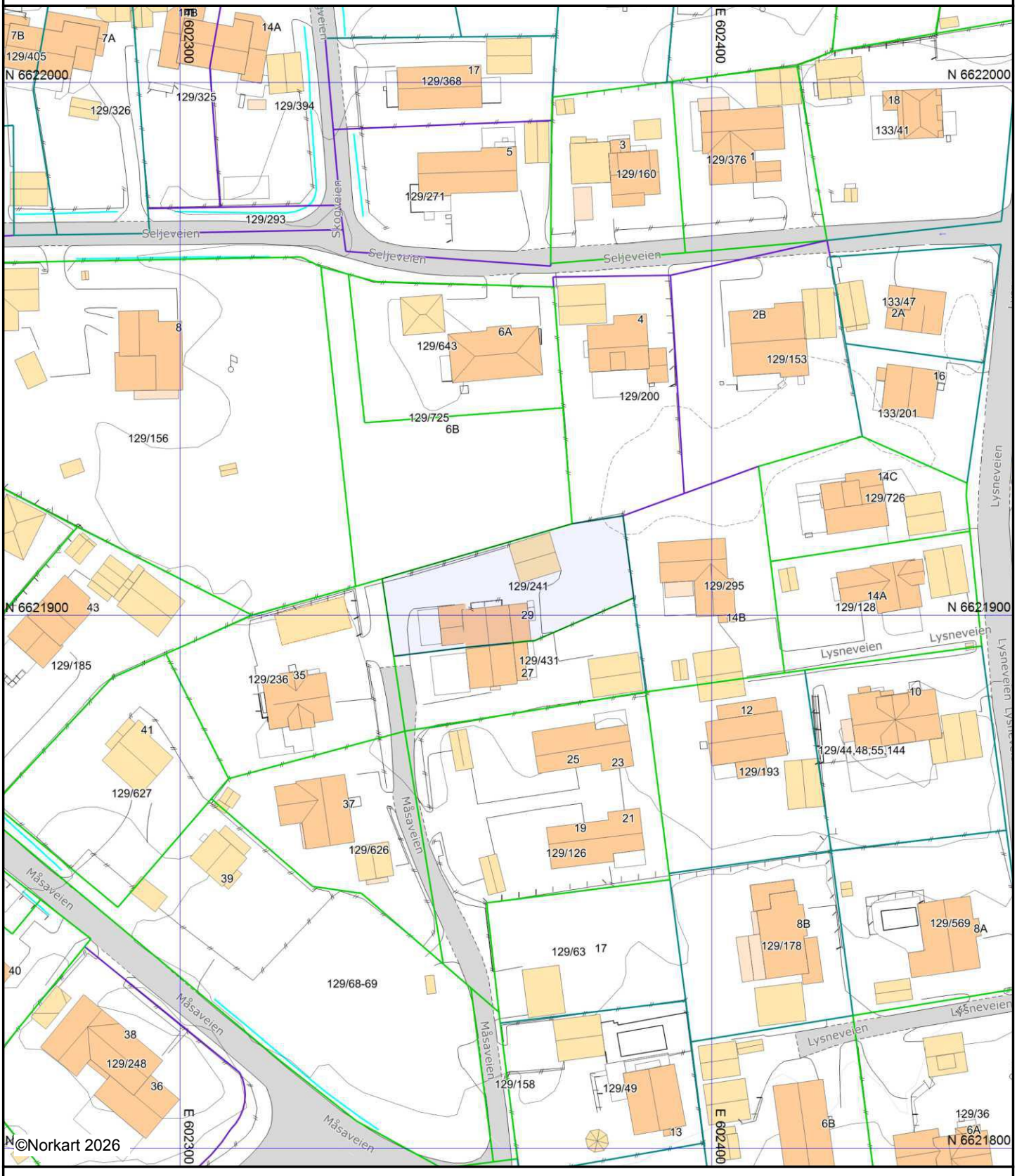
Grunnkart

Eiendom: 129/241
Adresse: Måsaveien 29
Dato: 02.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Ledninger i bakken

Nordre Follo kommune

Eiendom: 129/241

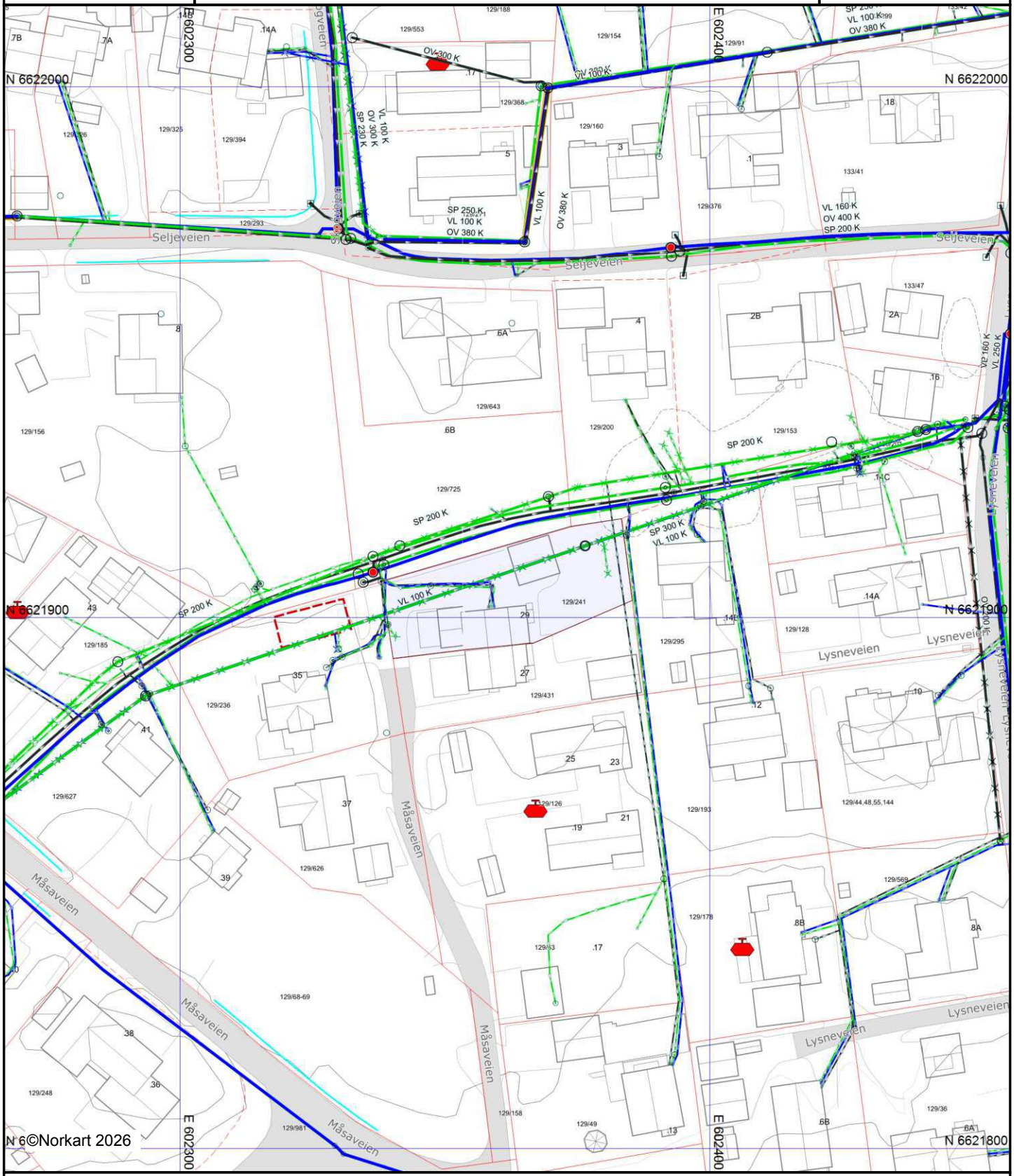
Adresse: Måsaveien 29

Dato: 02.09.2026

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

Veggrøft åpen

Bygninger

Bygningsdelelinje

Grunnmur

Taksprang Bunn

Takkant

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Bygningsavgrensning på tiltak

Vegg frittstående

Gatenavn

Abc Adressenummer

Abc Gårds-, og bruksnummer

Adresser

Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

Eiendomsgrense

Eiendomsgrense, usikker

Oljetank

Oljetank

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/3528/6
Attesteringstidspunkt 2026-09-10 13:33

BYGG- OG TØMMERMESTER
JARLE ARNESEN
TELEFON 80 32 68
POSTBOKS 140 - MYRVOLL

Indre Follo sorenskriverembete
Dagbok nr. 3128 19 66
12/10.

Myrvoll, den 10/10-66.

Æ R K L Æ R I N G .

Undertegnede eier av tomt gnr. 129 - bnr. 241 i Ski ved-står herved å delta i alt vedlikeholdsarbeid som måtte oppstå ved den tillatte brukevei til hans tomt.

Jarle Arnesen

Jarle Arnesen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/3529/6
Attesteringstidspunkt 2026-09-10 13:32

Skrivem. kr. 5,-

Indre Follo sorenskriverembete
Dagbok nr. 3529 1966

BYGN. JOURNAL NR. 11/10

12 SEP. 1966

SAK NR.
I MØTE

ERKLÆRING

Undertegnede erklærer herved at herr Jarle Arnesen får tillatelse til å benytte min veg fra Skogvegen og frem til sin eiendom. Den vei av dette stykke som tilhører Birger Bjerke, svarer denne for selv.

Herr Arnesen er villig til å være med å dekke veiens vedlikeholdsutgifter.

Ski, den 12/9.66.

Sk. kr. 15,-
Indre Follo sorenskriverembete
Dagbok nr. 65-36 1975
20/10

E r k l æ r i n g.

Undertegnede
eier/fester av gnr. 129 , bnr. 241 i Ski
gir med dette Ski kommune rett til å ha liggende ledninger for vann og kloakk over eiendommen i samsvar med kart nr. datert A4-93 , fra Teknisk etat.
Ski kommune gis videre rett til fremtidig tilsyn og vedlikehold av ledningene med eventuelle tilhørende kummer. Skader som måtte oppstå på eiendommen ved det fremtidige tilsyn og vedlikehold av ledningsanlegget, erstattes av kommunen etter minnelig overenskomst eller etter takst utført av en voldgiftsnemd på 3 medlemmer, hvorav hver av partene peker ut ett medlem og Sorenskriveren i Indre Follo peker ut det tredje som blir formann.
Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen. Kommunen bærer omkostningene ved tinglysingen.

Ski den, 29.9.1975

Turid Andersen

Det bevitnes at Turid Andersen .....har underskrevet denne erklæring i mitt/~~vårt nærvær~~.

Ski den, 29.9.1975

Gunnar Andersen ....

.....

SKI KOMMUNE
Den tekniske etat

J.nr. 541.21.2

Dato: 1/10-75

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Måsaveien 29, 1406 Ski
Gnr. 129, Bnr. 241, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
327260114

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ski

Saksbehandler: Henrik Nicolay Aarstad Borchgrevink

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

E-post: henrik.borchgrevink@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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