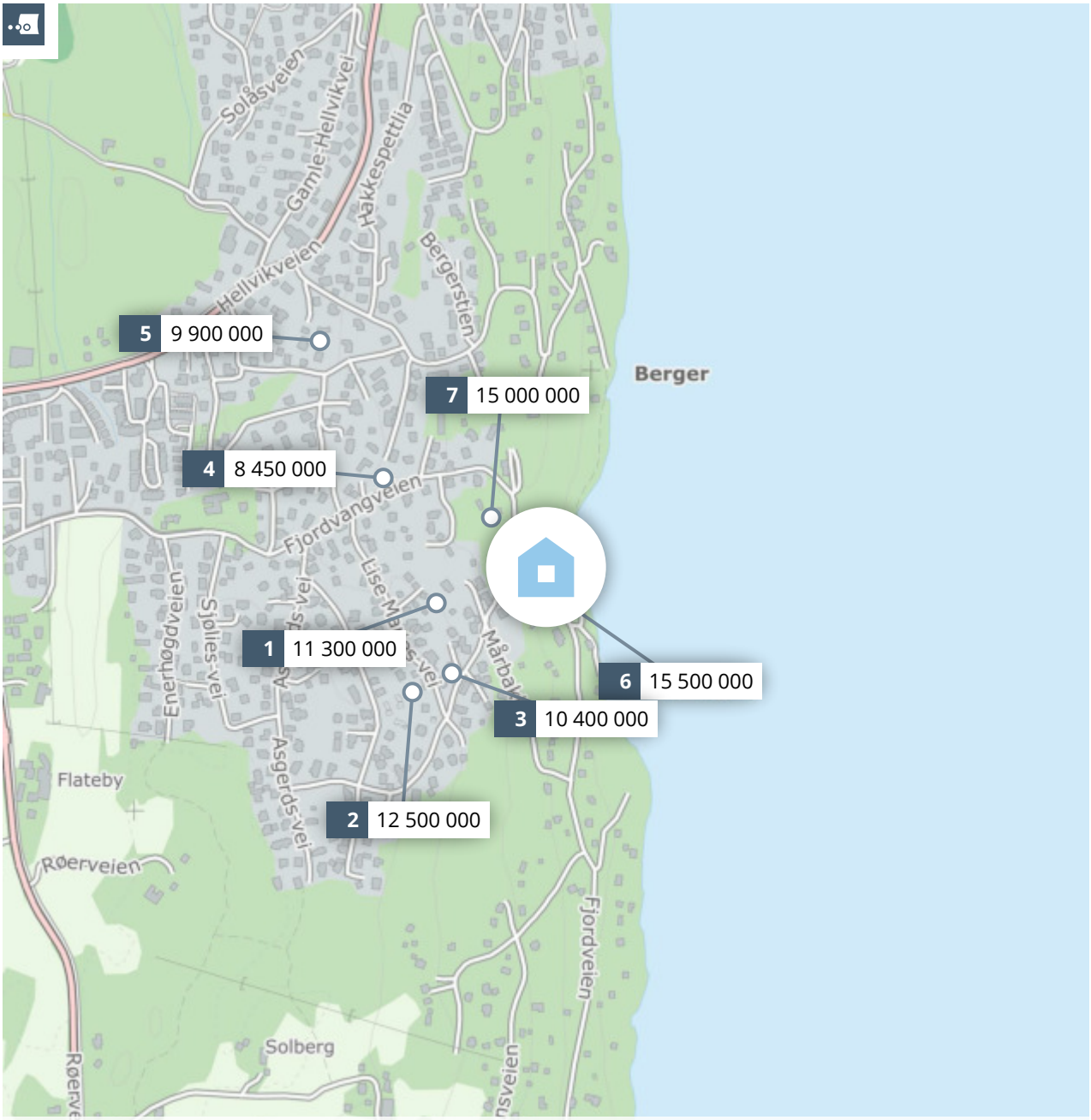
FJORDVANGVEIEN 100

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Egenerklæringsskjema
Tilstandsrapport
Planopplysninger
Reguleringsbestemmelse
Områdeanalyse
Reguleringsplankart
Kommuneplankart
Matrikkel
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

FJORDVANGVEIEN 100

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 15.08.2025

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: Thor Vegard Bjørnerud.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Fjordvangveien 100, 1459 NESODDEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1927

GNR 6 BNR 8 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3212 NESODDEN GRUNNKRETS FJORDVANGEN

Verdivurdert til

9 900 000

-	9 900 000	36 397
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	272 m²	38 m²	- m²	74 m²	- m²	- m²
Tomt					1 842 m²	
Byggeår					1927	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller
Krypkjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lise Maries vei 18 195 m² 1985 1 571 m² 4 sov	27.08.2023	11 500 000	**11 300 000**	0	11 300 000	**57 949**
2	Lise Maries vei 31 213 m² 2011 1 070 m² 5 sov	22.10.2024	12 900 000	**12 500 000**	0	12 500 000	**58 685**
3	Flateby Skogsvei 36 191 m² 2004 1 067 m² 4 sov	22.08.2023	10 600 000	**10 400 000**	0	10 400 000	**54 450**
4	Fjordvangveien 72 138 m² 1999 1 453 m² 3 sov	28.06.2024	8 980 000	**8 450 000**	0	8 450 000	**61 232**
5	Bergerveien 9 219 m² 1999 1 156 m² 4 sov	04.03.2024	10 200 000	**9 900 000**	0	9 900 000	**45 205**
6	Fjordvangveien 104 197 m² 2019 1 129 m² 4 sov	06.02.2023	16 000 000	**15 500 000**	0	15 500 000	**78 680**
7	Fjordvangveien 81 402 m² 2003 1 506 m² 7 sov	15.11.2022	16 000 000	**15 000 000**	0	15 000 000	**37 313**

På bakgrunn av befaring av boligen, dagens boligmarked samt forventet etterspørsel har jeg da kommet frem til vurderingen.

Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri ville kunne fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum. Dersom du har noen spørsmål vedrørende vurderingen, vennligst kontakt undertegnede.

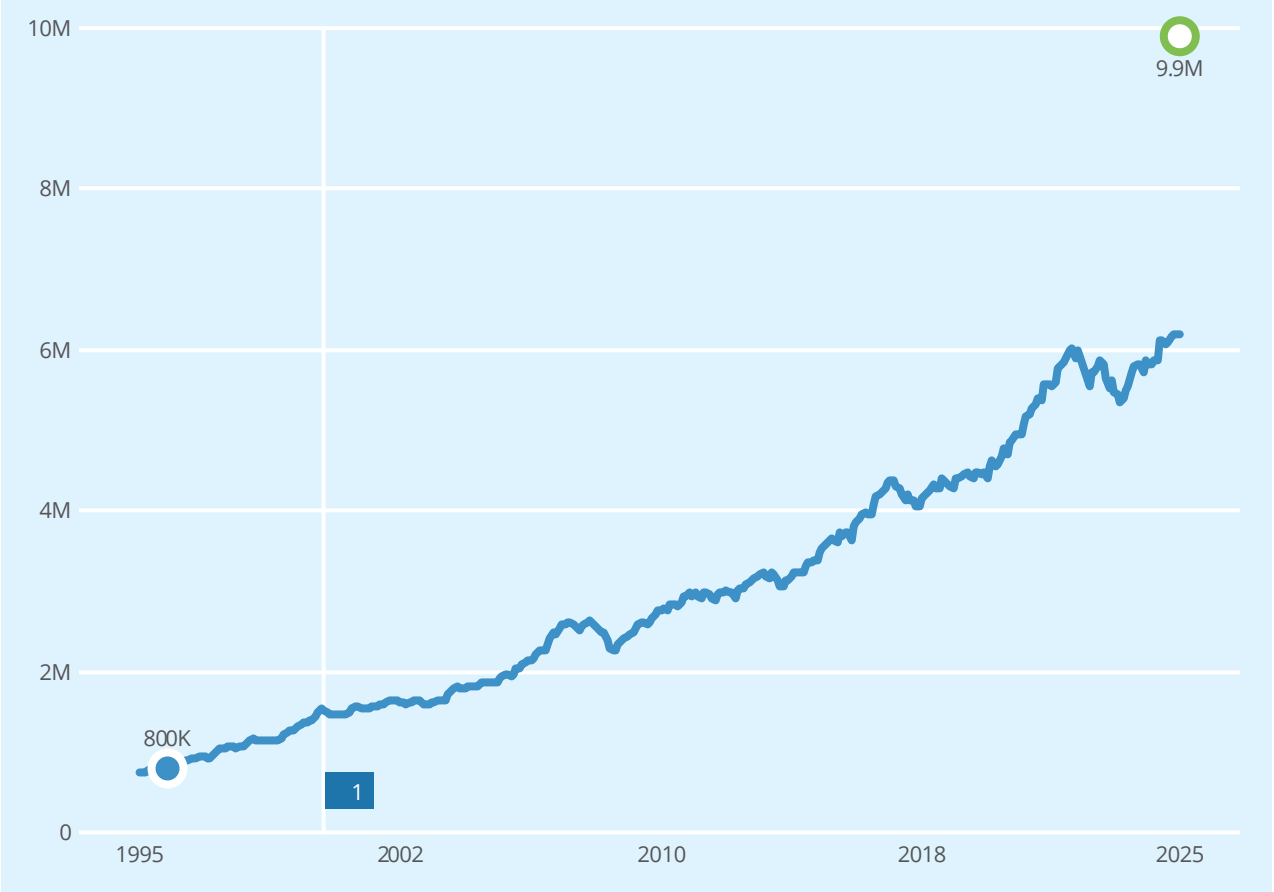
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.11.1995		23.11.1995	-	800 000	-	800 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Eneboliger til salgs i 1459 NESODDEN nå

12
eneboliger til salgs

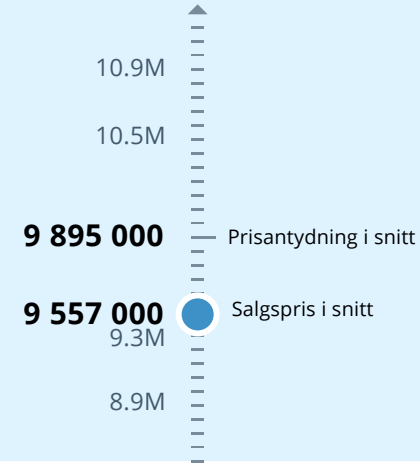


Annonsene har i snitt ligget ute i

80
dager

Eneboliger solgt i 1459 NESODDEN siste 3 mnd

11
eneboliger solgt

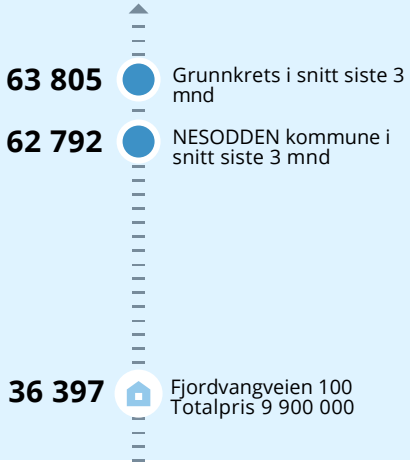


Solgt i snitt i løpet av

215
dager

for 4.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park (WM)

Oppdragsnr.
6250041

Selger 1 navn
Kari Hegge

Gateadresse
Fjordvangveien 100

Poststed	Postnr
Nesodden	1459

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1995

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 30

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250041

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: rørlegger ble brukt på alle tre bad, men kvittering på arbeidet er desverre ikke å finne.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ble brukt rørlegger til dette arbeidet, men kvittering på dette er desverre ikke å finne. Jeg har ikke mye greie på dette selv.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: For mange år siden ved et kraftig regnvær kom det vann inn i kjelleren. Vi har etter det drenert bedre og sørget for at vannet tar andre veier enn inn i kjelleren. Det har ikke vært vann i kjelleren etter dette.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært dårlig trekk i ovnsrør i en utleiedel. Tror kanskje at disse ovnsrørene bør skiftes.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Da vi kjøpte huset ble det oppdaget råteskade i veggen mot sjøsiden, noe som førte til skjevt gulv der det nå er kjøkken i 2.etg. Dette ble rettet opp. Har nå nylig oppdaget ny råteskade på samme vegg, men ikke på samme sted. Skulle skifte ut noen panelbord og oppdaget da denne skaden. Har latt det stå uten å sette på nytt panel.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært mus. Og enkelte år har det kommet inn små maur om våren.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I februar 2024 ble alt det elektriske gjennomgått og godkjent.

Arbeid utført av: Elektro Kilden AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I 2023 var det kontroll av det elektriske anlegget, det ble en god del som måtte gjøres noe med. Det ble utført i februar 2024.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250041

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nytt tak i 1995/96 Eternittplater ble fjernet fra alle yttervegger, panelen under ble slipt og malt.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det finnes to utleieenheter i 1. etg. Disse kan også lett gjøres om til en større.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250041

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6250041

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Hegge	90dfd9f0af32cc87b141fb07c5f7a1275e3d12f1	14.08.2025 10:57:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6250041

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

BoligDesign AS

Enebolig

Fjordvangveien 100, 1459 NESODDEN

NESODDEN kommune

gnr. 6, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 310 m² BRA-i: 272 m²



Befaringsdato: 03.06.2025 **Rapportdato:** 14.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1645 **Referansenummer:** NG1010

Foretak: Bolig Design AS **Vår ref:** 6-25-0041

BoligDesign AS

Norsk takst

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

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fin bolig som går over 2 fulle etasjer + kjeller og loft. Boligen er i dag delt i 3 deler hvor hovedenheten går over 2 etasjer og inneholder i 1 etasje: entre, bod og soverom. 2 etasje inneholder gang, bod, bad, stue, kjøkken og 3 soverom. Leilighet mot sjøen inneholder stue, kjøkken, soverom, bod og bad. Leilighet mot vegen inneholder stue/ kjøkken, gang, bad og soverom. Det er også en grovkjeller under hele boligen og et stort loft med god takhøyde og potensiale. Det er dobbel garasje tilhørende eiendommen. Det er balkong i 2 etasje og en stor terrasse i 1 etasje med flott sjøutsikt. Det er nyere vinduer med 2 lags glass fra 2014 i store deler av boligen. Oppvarming av boligen med luft til luft varmepumpe, vedovner, elektriske varmekabler og panelovner.

Enebolig - Byggeår: 1927

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taket er tekket med betongtakstein, undertak av bordkledning og sutakplater ell. Takstein med noe slitasje, misfarging og mose.

Det er takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Takrenner og beslag er i bra stand med noe slitasje og bruksmerker.

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er noe uferdig arbeid rundt tilbygg under balkong. Det mangler vannbrett over alle vinduer og det er råteskader under vindu ved balkong. Det er også spredte råteskader rundt om kledning og bunnstokk.
Det er et stort kaldtloft over boligen, det er mye skader på undertak trolig fra tidligere tider. Det er ikke gangbart gulv på loftet så loftet er kun observert fra døråpning. Det ble ikke målt fukt i takstoler på befaringsdagen. Lufting, trolig fra bad slippes ut på kaldloftet. Dette kan medføre kondensskader over tid. Loftet bør ryddes og lufting forbedres.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 2014 i bra stand.
Vinduer i tilbygget del under balkong med mye slitasje og kjellervinduer fra byggeår.
Bygningen har malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre. Balkongdør med 2 lags glass fra 2014, dører er i bra stand med noe bruksslitasje.
Det er balkong i boligens 2 etasje med utgang fra kjøkken og en stor terrasse mot sjøen. Det er også terrasser med takoverbygg ved 2 inngangsparti. Det er noe slitasje og vedlikeholdsbehov på alle terrasser og balkong.

INNVENDIG Gå til side

Utleiedeler har laminat på gulv, malt panel på vegger og plater i tak. Hoveddel har parkett på gulv og malt panel i tak og vegger. Det er mye slitasje på laminatgulv i utleiedeler og noe gjenstående arbeid med lister rundt om i boligen.
Boligen har støpt betonggulv i kjelleren og trebjelkelag mellom etasjene, det ble målt mindre avvik på gulv i alle etasjer. Det ble målt 18 mm avvik på kjøkkengulv i utleiedel 1, det ble målt 20 mm avvik på gulv i gang i utleiedel 2 og 10 mm avvik på stuegulv 2 etasje. Mål er tatt i nevnte rom så større avvik under møbler eller i andre rom kan ikke utelukkes.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført radonmålinger, eller om huset er bygget med radonsperre.
Boligen har 2 mursteinspiper, det er montert peis i utleiedel mot veg og en større etasjeovn i stuen i 2 etasje. Piper er delvis fliset så det er ikke mulig å se sprekker. Det er ikke kjent om det har vært kontroll av piper.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble ved overflatesøk funnet indikasjoner på fukt i nedre del av vegger og gulv. Det er også synlig saltutslag og fuktmerker enkelte plasser.
Boligen har malt tretrapp. Trappen mangler stedvis rekkverk og håndløper mangler i hele trappen.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dører med normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad i 1 etasje med flis på gulv og vegger, hvite plater i tak. Det er panelovn på vegg og elektrisk vifte til avtrekk. Badet har sanitærutstyr som toalett, dobbel vask, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin. Det er ikke forskriftsmessig fall på gulv mot sluk. Det er et eldre plastsluk uten synlig membran under klemring. Det er knust flere gulvflis og det er hull i flere veggflis. Tilluft mangler i dør. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over alder eller utførelse. Bad med TG-3 grunnet nevnte feil, manglende dokumentasjon og alder på sluk og tetteskikt.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad 2
Bad i 1 etasje med flis på gulv og baderomsplater på vegger, hvite plater i tak. Det er varmekabler i gulv og lys over speil. Badet har sanitærutstyr som toalett, vask, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin. Veggplater er feilmontert helt ned til gulv og det er ikke noe fall på gulv. Det er ikke ventilasjon i rommet og det er enkelte knuste flis. Det er mye skader på servantskap. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over alder eller utførelse. Bad med TG-3 grunnet nevnte feil og alder på sluk og tetteskikt.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad
Bad i 2 etasje med flis på gulv og vegger, det er furupanel i tak. Det er varmekabler i gulv og spotter i tak. Badet har sanitærutstyr som toalett, dusjkabinett, badekar, vask og opplegg til vaskemaskin. Det er ikke forskriftsmessig fall på gulv mot sluk og rommet mangler tilluft. Det er knuste flis på gulv og vegger. Det er åpne nisjer i vegg

Beskrivelse av eiendommen

i våtsonen uten godkjent membran. Det er ikke membran i overgang gulv/ vegg ved dør så her kan vann renne ned i konstruksjonen. Det er mye sprekker, slitasje og misfarging av silikon og flisfuger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon av alder eller utførelse. Bad med TG-3 grunnet nevnte feil og alder på sluk og tetteskikt.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i hoveddel har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro. Det er nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri. Vegger over benkeplate med flis. Kjøkkenet er i bra stand med noe slitasje. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er ikke montert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet i utleiedel har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri. Vegger over benkeplate med flis. Kjøkken med normal bruksslitasje. Komfyrvakt og automatisk vannstopper er ikke montert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet i utleiedel 2 har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri. Vegger over benkeplate med flis. Kjøkken med noen skader og slitasje. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er ikke montert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørfordeling i kjeller uten samleskap. Vannrør er ikke forsvarlig festet.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen. Det kan se ut som kloakken er luftet ut i kjeller og ikke over tak.
3 kjøkken med avtrekk ut og 2 bad med elektrisk vifte. Det mangler ventilasjon på 1 bad og enkelte soverom.
Det er installert luft til luft varmepumpe. Pumpe fra 2014
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. 3 stk 200 liter tanker plassert i kjeller.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra offentlig myndighet.
Anlegget er i visuelt bra tilstand.
Boligen er utstyrt med brannalarm- og brannslukker som er nyere enn 10 år. Det er også en husbrannslange i kjelleren.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Det er ingen fuktsikring av grunnmur.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Det er mindre sprekker og enkelte mindre skader på grunnmur.
Flat og skrånende tomt i 2 nivåer. Tomten er opparbeidet med plen og gruset gårdsplass samt platting på mark og terrasser.
Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1927. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1927. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann og avløpsledninger med ukjent alder.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger så bruken og lovligheten av rommene er ikke vurdert.

Garasje

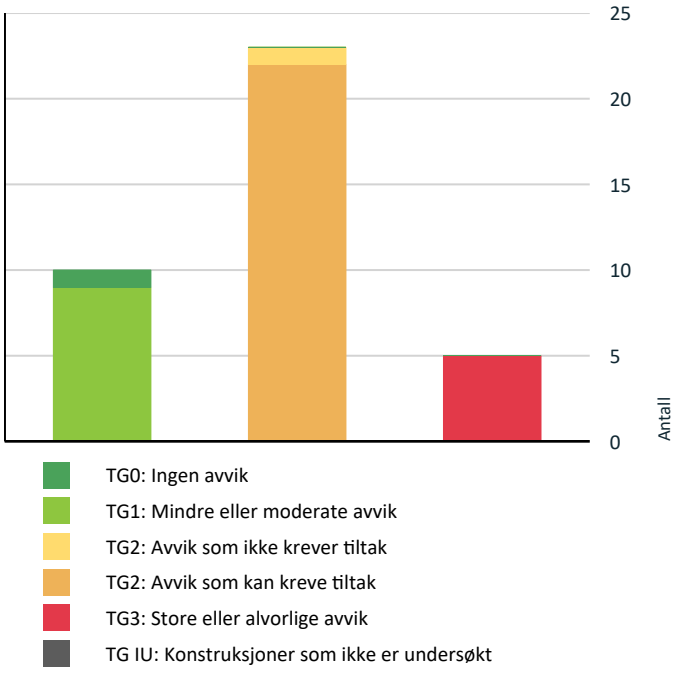
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger så bruken og lovligheten av garasjen er ikke vurdert.

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

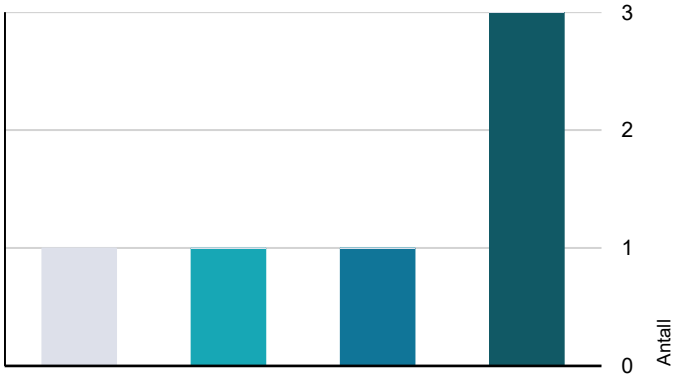
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Generell	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken 2 > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1927

Kommentar
Byggeår er antatt.

Standard
Boligen har bra standard.

Vedlikehold
Det er noe etterslep av inn og utvendig vedlikehold på boligen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taket er tekket med betongtakstein, undertak av bordkledning og sutakplater ell. Takstein med noe slitasje, misfarging og mose.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

TG 2 Nedløp og beslag

Det er takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Takrenner og beslag er i bra stand med noe slitasje og bruksmerker.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er noe uferdig arbeid rundt tilbygg under balkong. Det mangler vannbrett over alle vinduer og det er råteskader under vindu ved balkong. Det er også spredte råteskader rundt om kledning og bunnstokk.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat er kun for å rette skade ved vindu, ikke hele bygget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er et stort kaldtloft over boligen, det er mye skader på undertak trolig fra tidligere tider. Det er ikke gangbart gulv på loftet så loftet er kun observert fra døråpning. Det ble ikke målt fukt i takstoler på befaringsdagen. Lufting, trolig fra bad slippes ut på kaldloftet. Dette kan medføre kondensskader over tid. Loftet bør ryddes og lufting forbedres.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.







TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 2014 i bra stand.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Vinduer i tilbygget del under balkong med mye slitasje og kjellervinduer fra byggeår.

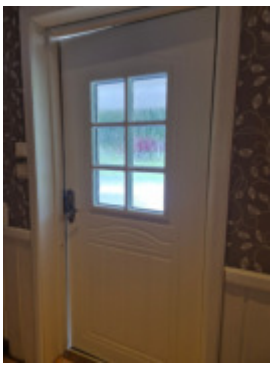
Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

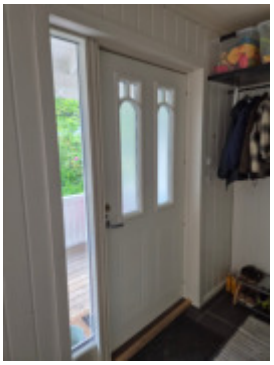
TG 1 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre. Balkongdør med 2 lags glass fra 2014, dører er i bra stand med noe bruksslitasje.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er balkong i boligens 2 etasje med utgang fra kjøkken og en stor terrasse mot sjøen. Det er også terrasser med takoverbygg ved 2 inngangsparti. Det er noe slitasje og vedlikeholdsbehov på alle terrasser og balkong.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Utleiedeler har laminat på gulv, malt panel på vegger og plater i tak. Hoveddel har parkett på gulv og malt panel i tak og vegger. Det er mye slitasje på laminatgulv i utleiedeler og noe gjenstående arbeid med lister rundt om i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt betonggulv i kjelleren og trebjelkelag mellom etasjene, det ble målt mindre avvik på gulv i alle etasjer. Det ble målt 18 mm avvik på kjøkkengulv i utleiedel 1, det ble målt 20 mm avvik på gulv i gang i utleiedel 2 og 10 mm avvik på stuegulv 2 etasje. Mål er tatt i nevnte rom så større avvik under møbler eller i andre rom kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført radonmålinger, eller om huset er bygget med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har 2 mursteinspiper, det er montert peis i utleiedel mot veg og en større etasjeovn i stuen i 2 etasje. Piper er delvis fliset så det er ikke mulig å se sprekker. Det er ikke kjent om det har vært kontroll av piper.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble ved overflatesøk funnet indikasjoner på fukt i nedre del av vegger og gulv. Det er også synlig saltutslag og fuktmerker enkelte plasser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.





TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Trappen mangler stedvis rekkverk og håndløper mangler i hele trappen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dører med normal bruksslitasje.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

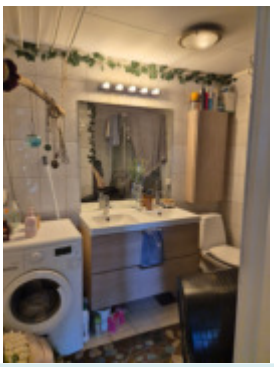
TG 3 Generell

Bad i 1 etasje med flis på gulv og vegger, hvite plater i tak. Det er panelovn på vegg og elektrisk vifte til avtrekk. Badet har sanitærutstyr som toalett, dobbel vask, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin. Det er ikke forskriftsmessig fall på gulv mot sluk. Det er et eldre plastsluk uten synlig membran under klemring. Det er knust flere gulvflis og det er hull i flere veggflis. Tilluft mangler i dør. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over alder eller utførelse. Bad med TG-3 grunnet nevnte feil, manglende dokumentasjon og alder på sluk og tetteskikt.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

1 ETASJE > BAD 2

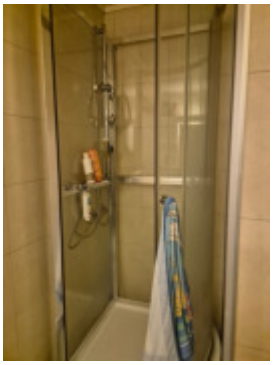
TG 3 Generell

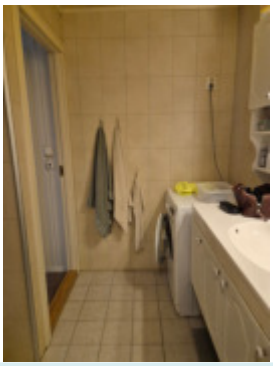
Bad i 1 etasje med flis på gulv og baderomsplater på vegger, hvite plater i tak. Det er varmekabler i gulv og lys over speil. Badet har sanitærutstyr som toalett, vask, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin. Veggplater er feilmontert helt ned til gulv og det er ikke noe fall på gulv. Det er ikke ventilasjon i rommet og det er enkelte knuste flis. Det er mye skader på servantskap. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over alder eller utførelse. Bad med TG-3 grunnet nevnte feil og alder på sluk og tetteskikt.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





1 ETASJE > BAD 2

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

2 ETASJE > BAD

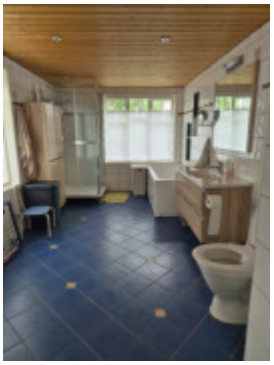
TG 3 Generell

Bad i 2 etasje med flis på gulv og vegger, det er furupanel i tak. Det er varmekabler i gulv og spotter i tak. Badet har sanitærutstyr som toalett, dusjkabinett, badekar, vask og opplegg til vaskemaskin. Det er ikke forskriftsmessig fall på gulv mot sluk og rommet mangler tilluft. Det er knuste flis på gulv og vegger. Det er åpne nisjer i vegg i våtsonen uten godkjent membran. Det er ikke membran i overgang gulv/ vegg ved dør så her kan vann renne ned i konstruksjonen. Det er mye sprekker, slitasje og misfarging av silikon og flisfuger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon av alder eller utførelse. Bad med TG-3 grunnet nevnte feil og alder på sluk og tetteskikt.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





2 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet i utleiedel har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri. Vegger over benkeplate med flis. Kjøkken med normal bruksslitasje. Komfyrvakt og automatisk vannstopper er ikke montert.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1 ETASJE > KJØKKEN 2

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet i utleiedel 2 har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri. Vegger over benkeplate med flis. Kjøkken med noen skader og slitasje. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er ikke montert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.





1 ETASJE > KJØKKEN 2

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet i hoveddel har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro. Det er nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri. Vegger over benkeplate med flis. Kjøkkenet er i bra stand med noe slitasje. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er ikke montert.



Tilstandsrapport





2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

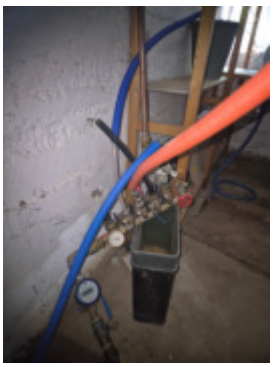
TEKNISKE INSTALLASJONER

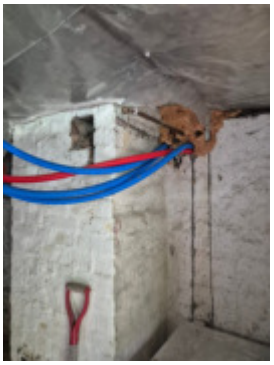
TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørfordeling i kjeller uten samleskap. Vannrør er ikke forsvarlig festet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.





TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen. Det kan se ut som kloakken er luftet ut i kjeller og ikke over tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

TG 2 Ventilasjon

3 kjøkken med avtrekk ut og 2 bad med elektrisk vifte. Det mangler ventilasjon på 1 bad og enkelte soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

TG 2 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe. Pumpe fra 2014

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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



Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. 3 stk 200 liter tanker plassert i kjeller.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra offentlig myndighet.
Anlegget er i visuelt bra tilstand.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1990 Elektrisk anlegg med ukjent alder.

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

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

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene - så anbefaler vi på generelt grunnlag en utvidet elkontroll av anlegget. Prisanslaget på 10 000,- kroner gjelder den utvidete elkontrollen og ikke eventuelle feil som blir avdekt som følge av kontrollen.



Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med brannalarm- og brannslukker som er nyere enn 10 år. Det er også en husbrannslange i kjelleren.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ingen fuktsikring av grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Det er mindre sprekker og enkelte mindre skader på grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 Terrengforhold

Flat og skrånende tomt i 2 nivåer. Tomten er opparbeidet med plen og gruset gårdsplass samt platting på mark og terrasser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1927. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1927. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann og avløpsledninger med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
2000

Standard
Garasjen har bra standard

Vedlikehold
Garasje har et vedlikeholdsetterslep inn og utvendig.

Beskrivelse
Garasjen er ikke besiktiget eller tilstandsvurdert, kun oppmålt.

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

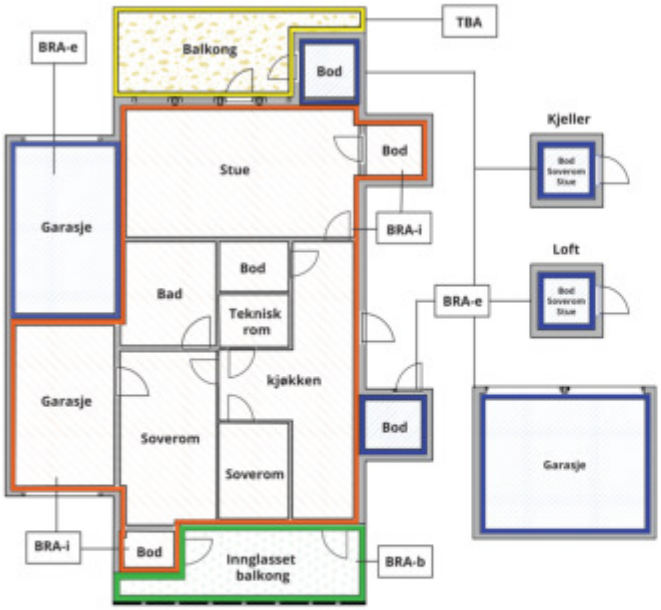
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	141			141	60
2 Etasje	131			131	14
SUM	**272**				**74**
SUM BRA	**272**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Stue, Kjøkken, Soverom, Bod, Bad, Stue 2, Kjøkken 2, Gang, Soverom 2, Bad 2, Soverom 3, Entré, Bod 2		
2 Etasje	Stue, Kjøkken, Bad, Gang, Bod, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger så bruken og lovligheten av rommene er ikke vurdert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er ikke brannskille mellom enhetene.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		38		38	
SUM		**38**			
SUM BRA	**38**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger så bruken og lovligheten av garasjen er ikke vurdert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	259	13
Garasje	0	38

Kommentar	
Enebolig	Bod tilhørende hoveddel er medtatt som S-rom i begge etasjer. Bod i utleiedel er medtatt som S-rom
Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2025	Magne Jonassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	6	8		0	1842.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fjordvangveien 100

Hjemmelshaver

Hegge Kari, Hegge Willy

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i rolige og naturskjønne omgivelser, omkranset av frodig hage og solrike uteplasser. Det er kort vei til skole, barnehager, butikk, offentlig kommunikasjon og alt man har behov for i en hektisk hverdag. Samtidig er det umiddelbar nærhet til flotte rekreasjonsområder med fine turmuligheter

Adkomstvei

Fra Oslo: Følg E18 og Fv156 til Fjordvangveien i Nesodden. Sving til høyre og inn på Fjordvangveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

År

1995

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

PLANOPPLYSNINGER

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	8	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fjordvangveien 100, 1459 NESODDEN								

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 under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2021
Navn	Kommuneplan 2022–2046
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/11057/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20%e2%80%93%20kommuneplanens%20arealdel%202022%e2%80%932046.pdf
Delarealer	**Delareal** 646 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_29
	Delareal 1 843 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** a3

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19790021
Navn	FJORDVANGEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.05.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/9666/Bestemmelser%20-%2019790021%20-revidert%2015032021.pdf
Delarealer	**Delareal** 213 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 1 630 m^2 **Formål** Boliger

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	20240229
Navn	Detaljregulering for Fjordgløtt
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

REGULERINGSBESTEMMELSE

Reguleringsbestemmelser "Fjordvangen" Nesodden kommune		Plan nr.:021	
Saksbehandling iflg. Plan- og bygningsloven	Saksnr.:	Dato	Sign.:
Revidert: *Reguleringsendring foretatt:* - *Endring fra offentlig til privat veiformål, justert veitrasé og byggegrense settes til 7 m for deler av Mårbakken og Flateby Skogsvei* *Reguleringsendring foretatt:* *- Reduksjon av bredde, formålsendring og nytt kryss for kjørevei øst for eiendom gnr. 6, bnr. 27 og 26*		*15.03.2021* *03.07.2019*	*Andrea Aurdal* *Jarle Gunnes*
Kommunestyrets vedtak:	018/11	03.03. 2011 21.11. 1995 03.11. 1992 15.05.1979	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

Reguleringsbestemmelser for Fjordvangen

1.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

2.

Planområdet er regulert til følgende formål:
- Byggeområder
- Trafikkområder
- Friområder
- Spesialområde

3.

BYGGEOMRÅDER:
3.0. Generelt.

A. Utbygging av tomtene reguleres av tillatt bebygd areal, angitt i prosent av tomtens areal supplert med høydeangivelse av bygget.

   Bebygd areal (BYA) er det areal bygningen opptar av terrenget, definert i NS 3940.

   Tomt er definert som et areal som i reguleringsplan er avsatt til bebyggelse.

   Gesimshøyde måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

   Mønehøyde er høyde fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

   Ingen bygning skal plasseres nærmere regulert felles avkjørsel enn 3 m.

Tiltak innenfor reguleringsplanens område skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bebygde omgivelser.

Ethvert terrenginngrep som vil bryte formasjonen i området, vil anses som vesentlig og skal derfor fremlegges og godkjennes av kommunen før tiltaket iverksettes.
Forstøtningsmurer skal oppføres som stablet mur av naturstein.

B. Biloppstillingsplass beregnes med 18 kvm BYA pr plass ved beregning av utnytting.

Det skal være minst 2 biloppstillingsplass pr- bolighus og 1 biloppstillingsplass pr bileilighet (boenhet <60kvm) på egen tomt. Plassering skal være vist på situasjonsplanen.

Biloppstillingsplassene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis for bolighuset.

3.1. Boligområde

A. I området skal det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende garasje. Det tillates en enebolig pr. tomt. Som del av boligen kan innpasses en bileilighet på inntil 60 kvm BRA. Bilelighet kan også innpasses som etasje over garasje.

Tomt i strøk regulert til frittliggende enebolig skal være min. 900 m2.

Tillatt bebygd areal er 19 %.

Høyde på frittliggende enebolig over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå skal ikke overstige: møne 9,0 m, gesims 6,5 m. Ingen gesims skal på noe sted være høyere enn 9,5 m. målt fra planert terreng(ikke gjennomsnitt).

Der terrenget heller mer enn 25 %, skal fylling ikke overstige 3,0 m målt fra eksisterende terreng til overkant fylling. Dersom fyllingshøyde overstiger 3,0 m, skal bygningen terrasseres/avtrappes for tilpassing til terrenget. Eventuell overskridelse av tillatt bebygd areal som følge av terrassering, skal ikke medføre redusert utbygging.
Fyllinger ut over 3,0 m skal ikke avtrappes ved støttemurer.

B. Garasjer, boder og uthus kan oppføres som tilbygg til bolighuset eller som frittliggende bygg. Mønehøyden skal ikke overstige 7 m, gesims 5m. Mulighet for plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette.

C. Ved søknad om deling av eiendom skal det følge en plan som foruten tomtedeling skal vise felles avkjørsel og internt veisystem.

3.2. Forretningsområde.

A. Tomten øst for krysset mellom Fjordvangveien og Asgerds vei er avsatt til forretningsformål. Lager og birom til forretningsdriften på inntil 100 m2 gulvflate regnes ikke med ved beregning av utnyttelsesgraden.

Bygningsmyndigheten kan tillate 1 leilighet på maksimum 120 m2 på forretningstomten.

4.

SPESIALOMRÅDE:

A. Bebyggelsen på tomt for kloakkrenseanlegg er unntatt fra bestemmelsene om plassering og utnyttelse.

5.

FRIOMRÅDER:

A. I friområdene kan bygningsmyndighetene tillate oppføring av bygning som har naturlig tilknytning til områdets formål. Bygningene må ikke være til hinder for friområdets bruk.

6.

TRAFIKKOMRÅDER:

A. I frisiktssonen ved veikryss, skal gjerder, terreng og vegetasjon ikke være høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

B. Veiskjæringer høyere enn 1,7 m skal sikres med gjerde.

C. Veiskjæringer og fyllinger kan legges utenfor regulert veibredde, når dette er nødvendig av tekniske grunner.

D. Kjøring tillates på gangvei i Rådyrveien for adkomst til eiendommene 6/141, 6/142, 6/53 og 6/116.

OMRÅDEANALYSE

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3212-6/8, Fjordvangveien 100, 1459 NESODDEN

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	20.01.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

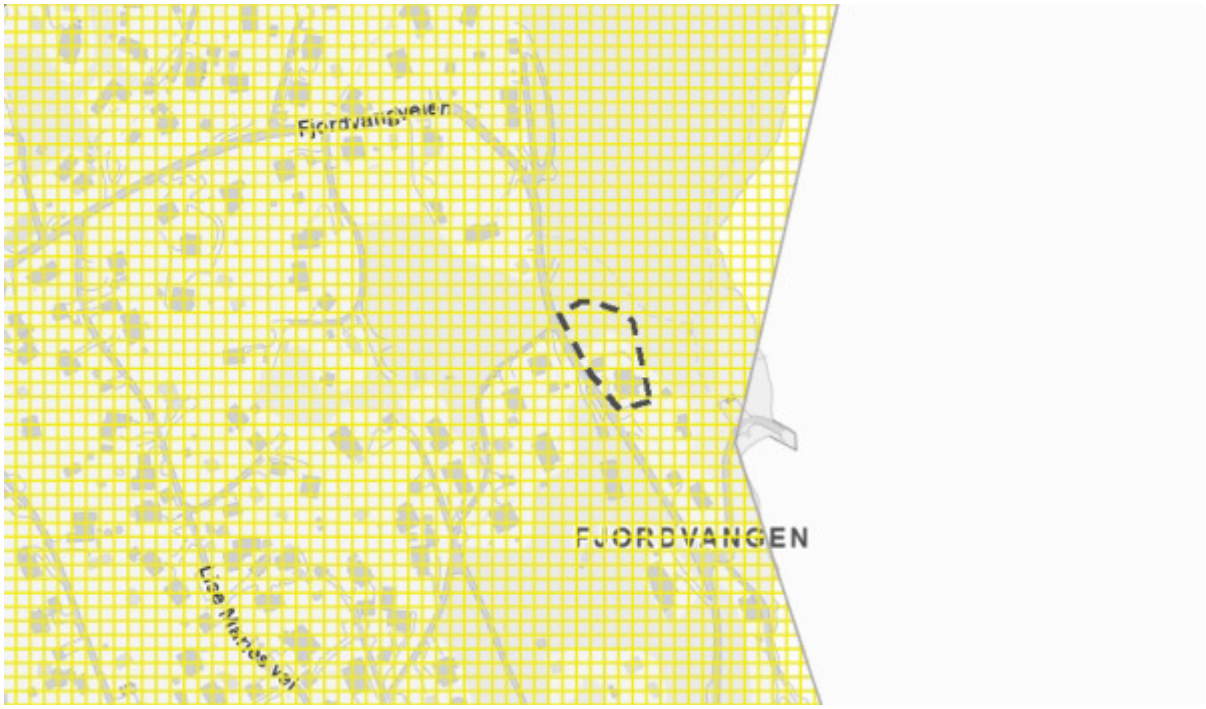
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	1.6 km
Aktsomhetsområder for snøskred	10.12.2024	Ikke funnet	0.89 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	2.9 km
Flomfaresoner	20.01.2025	Ikke funnet	0.94 km
Forurenset grunn	13.01.2025	Ikke funnet	2.5 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	20.01.2025	Ikke funnet	0.66 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	20.01.2025	Ikke funnet	0.19 km
Kvikkleire	20.01.2025	Ikke funnet	2.4 km
Skredfaresoner	20.01.2025	Ikke funnet	71.3 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	0.04 km
Støysoner	20.01.2025	Ikke funnet	0.55 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket:	20.01.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

REGULERINGSPLANK ART

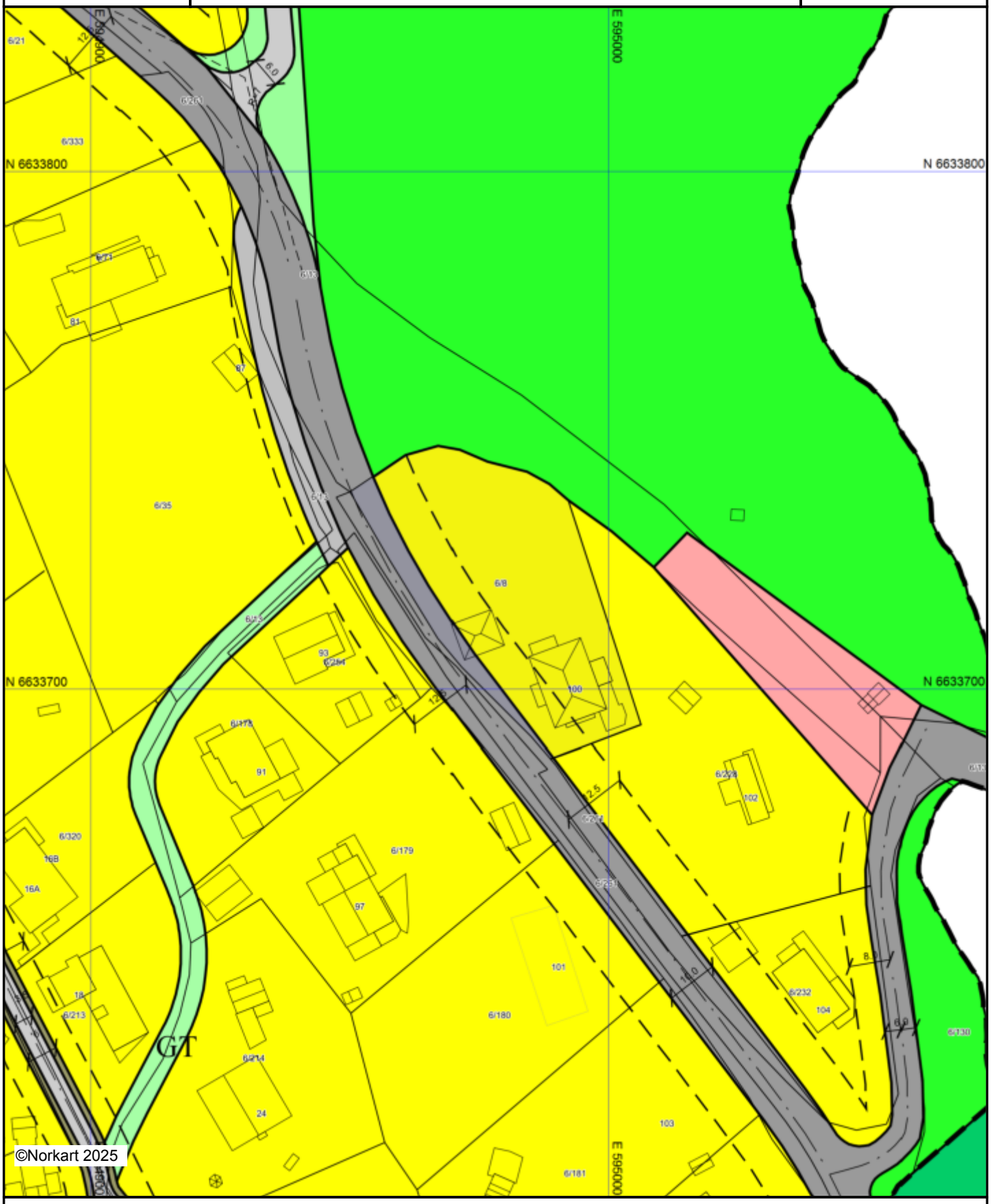
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/8
Adresse: Fjordvangveien 100
Dato: 29.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Gangveg
- Kai
- Friområder
- Turveg
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksom
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Veg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Friområde
- LNFR-areal for spredt bolig-,fritids-, eller næringsbebygg
- Vern av kulturninner og kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius

KOMMUNEPLANKARTA

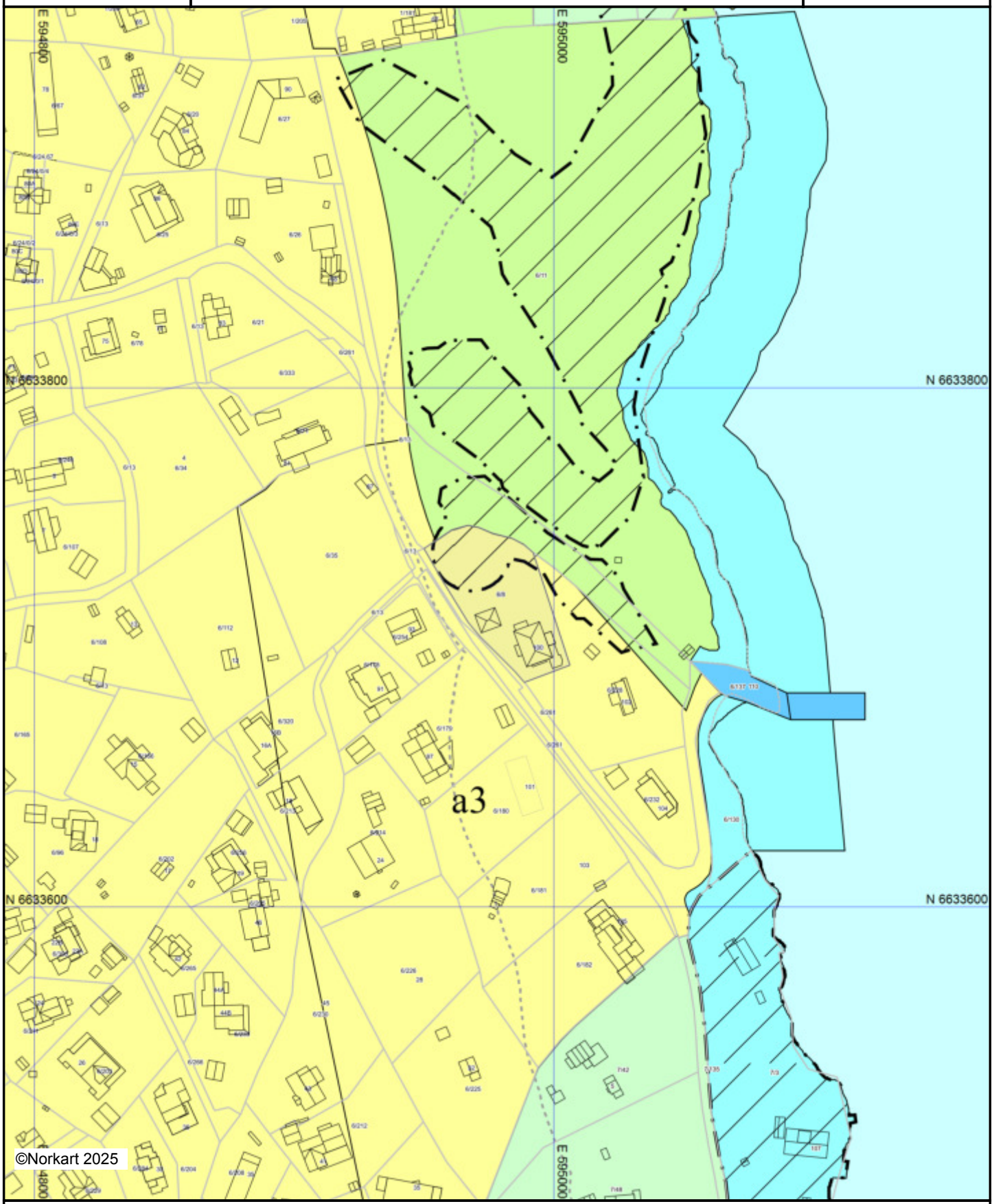
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 6/8
Adresse: Fjordvangveien 100
Dato: 29.01.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008


Angitthensyngrense


Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø


Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Boligbebyggelse - nåværende

LNFR-areal - nåværende

LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse -

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc


Ferdsel - nåværende

Friluftsområde - nåværende

Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008


Planområde


Grense for arealformål

Abc Påskrift områdenavn

MATRIKKEL

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 6, Bruksnr 8	**Kommune:**	3212	Nesodden
Adresse:				
Veiadresse:	Fjordvangveien 100, gatenr 1550 1459 Nesodden	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	105 1	Fjordvangen Berger
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	2090403 541	Skoklefall Nesoddtangen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Merkur	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	17.02.1886	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 842,9 kvm	**Skyld:**	0,07		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3212/6/8	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3212/6/8	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	01.11.2012	Berørt	0216/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	01.11.2012	Berørt	3212/1/47	0,0
			Berørt	3212/1/61	0,0
			Berørt	3212/1/66	0,0
			Berørt	3212/1/939	0,0
			Berørt	3212/6/8	0,0
			Berørt	3212/6/11	0,0
			Berørt	3212/6/13	0,0
			Berørt	3212/6/21	0,0
			Berørt	3212/6/24/0/1	0,0
			Berørt	3212/6/24/0/3	0,0
			Berørt	3212/6/25	0,0
			Berørt	3212/6/26	0,0
			Berørt	3212/6/28	0,0
			Berørt	3212/6/33	0,0
			Berørt	3212/6/35	0,0
			Berørt	3212/6/48	0,0
			Berørt	3212/6/55	0,0
			Berørt	3212/6/62	0,0
			Berørt	3212/6/63	0,0
			Berørt	3212/6/71	0,0
			Berørt	3212/6/78	0,0
			Berørt	3212/6/80	0,0
			Berørt	3212/6/88	0,0
			Berørt	3212/6/91	0,0
			Berørt	3212/6/94	0,0
			Berørt	3212/6/97	0,0
			Berørt	3212/6/98	0,0
			Berørt	3212/6/109	0,0
			Berørt	3212/6/118	0,0
			Berørt	3212/6/122	0,0
			Berørt	3212/6/123	0,0
			Berørt	3212/6/126	0,0
			Berørt	3212/6/128	0,0
			Berørt	3212/6/129	0,0
			Berørt	3212/6/130	0,0
			Berørt	3212/6/132	0,0
			Berørt	3212/6/137	0,0
			Berørt	3212/6/145	0,0
			Berørt	3212/6/146	0,0
			Berørt	3212/6/161	0,0
			Berørt	3212/6/178	0,0
			Berørt	3212/6/228	0,0
			Berørt	3212/6/232	0,0
			Berørt	3212/6/234	0,0
			Berørt	3212/6/261	0,0
			Berørt	3212/6/299	0,0
			Berørt	3212/7/3	0,0
			Berørt	3212/7/42	0,0
			Berørt	3212/7/135	0,0
			Berørt	3212/32/10	0,0
			Mottaker	3212/6/323	7 779,4
Arealoverføring	Forretning:	17.12.1991	Avgiver	3212/6/8	-120,8
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/6/261	120,8
Skylddeling	Forretning:	17.02.1886	Avgiver	3212/6/1	-1 940,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/6/8	1 940,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fjordvangveien 100	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	149399356			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	06.06.2000
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	06.06.2000
Energikilde:		BRA annet:	26,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	26,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	06.06.2000
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	16423742			Antall etasjer:	1

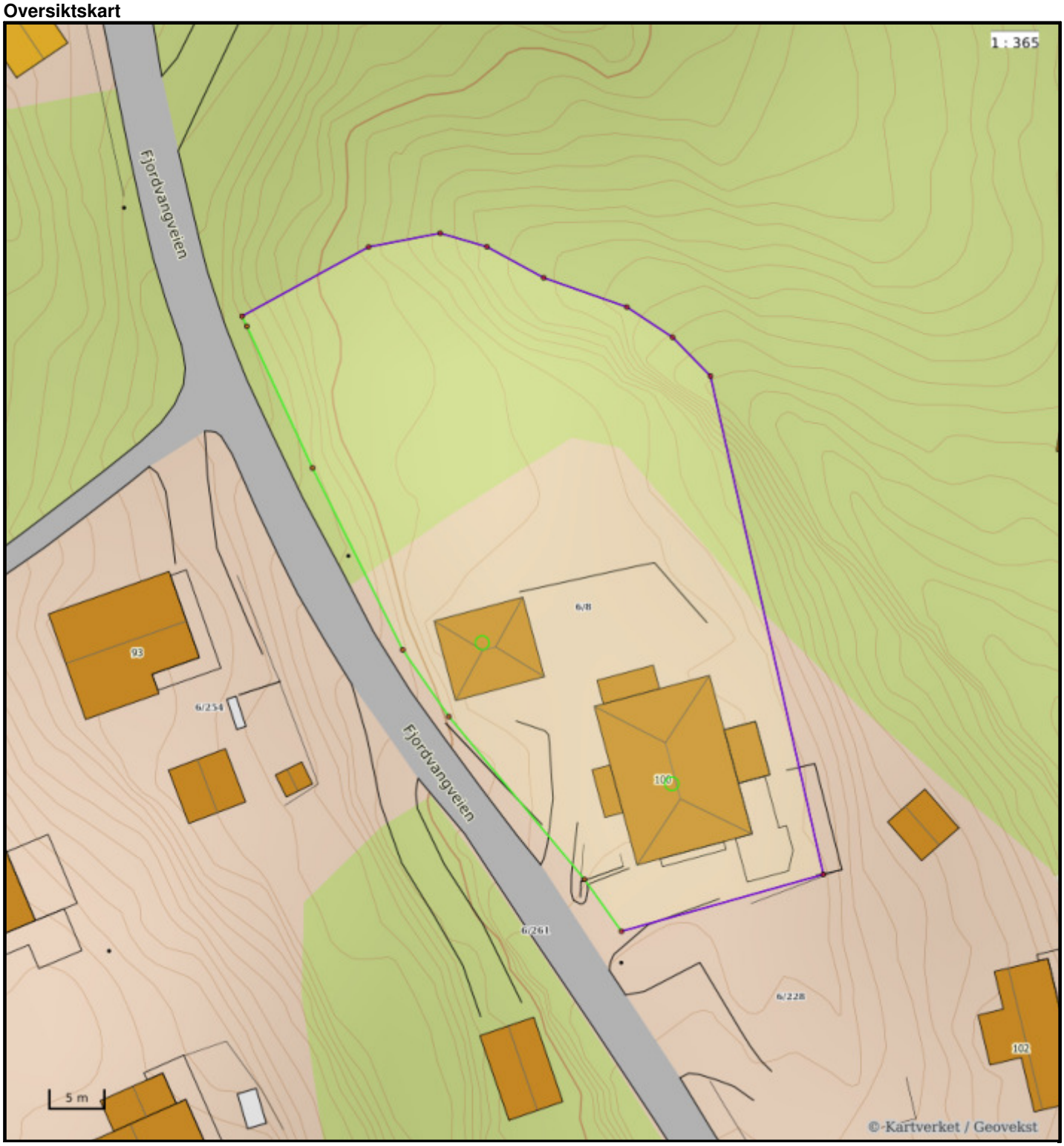
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				26,0	26,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



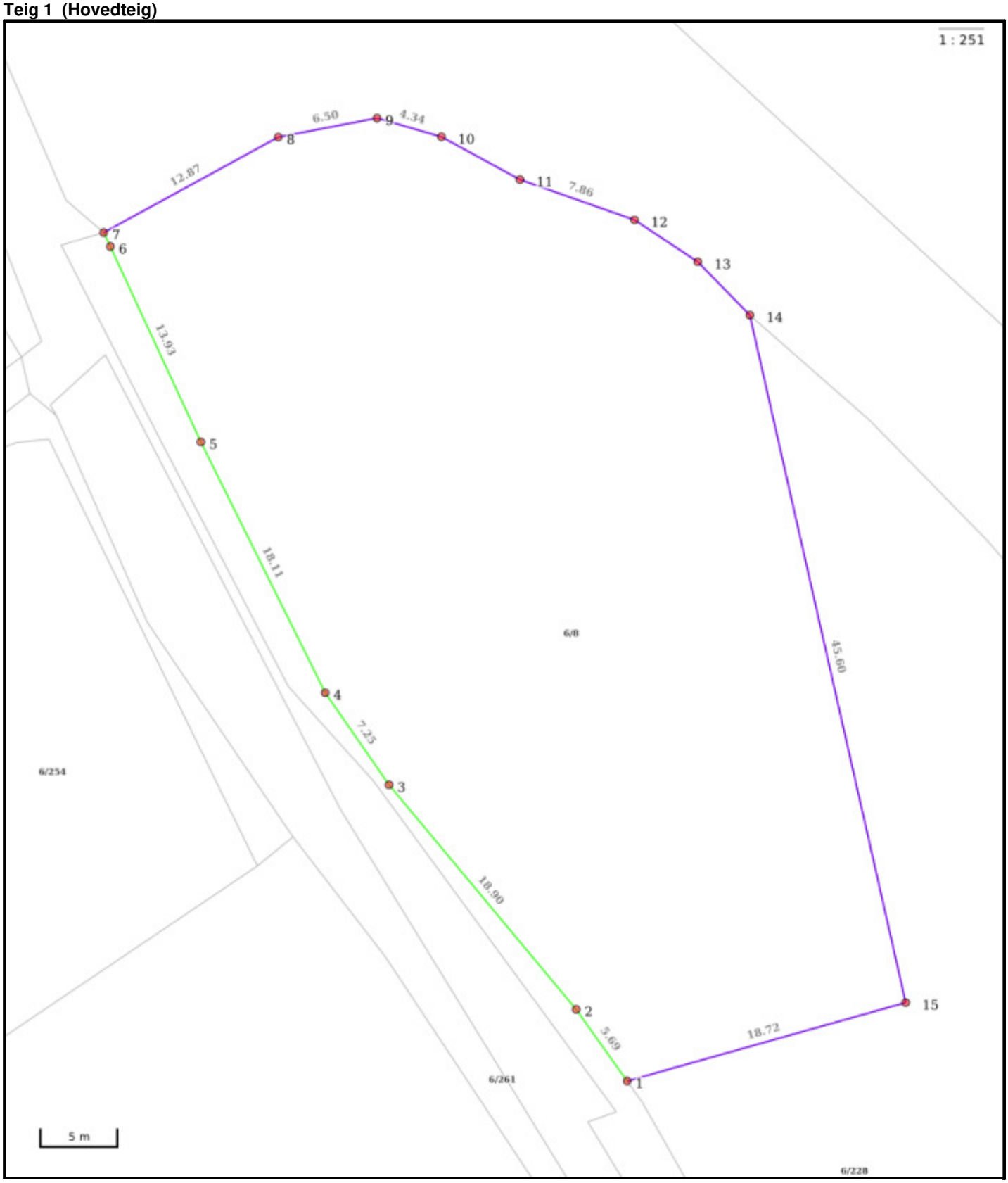
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for largeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 842,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

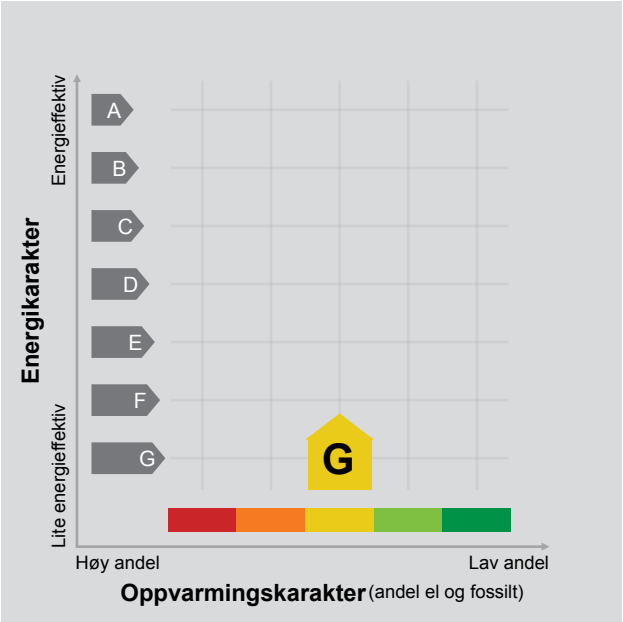
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 686,49	594 988,71	5,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 633 690,81	594 985,01	18,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 704,17	594 971,64	7,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 709,73	594 966,99	18,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 725,16	594 957,51	13,93m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 737,22	594 950,53	1,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 738,08	594 950,02	12,87m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 633 745,25	594 960,71	6,50m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 633 747,05	594 966,96	4,34m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 633 746,22	594 971,22	5,78m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 633 743,93	594 976,53	7,86m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 633 742,00	594 984,15	4,91m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 633 739,67	594 988,47	4,82m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 633 736,54	594 992,13	45,60m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	6 633 693,17	595 006,20	18,72m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Fjordvangveien 100
Postnummer	1459
Sted	NESODDEN
Kommunenavn	Nesodden
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	8
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149399356
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-77519
Dato	10.02.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Fyr riktig med ved
- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1929
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	422
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 3: 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 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 16: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: 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 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 23: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 25: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 26: 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.

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



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Fjordvangveien 100
Gnr. 6 Bnr. 8 i Nesodden kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0041

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Thor Vegard Bjørnerud

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 99 49 15 05

E-post: thorvegard.bjornerud@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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater

Notater